



JAHRESFINANZBERICHT 2016
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	3
Konzernstruktur	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Immobilienvermögen	12
Bestandsimmobilien	14
Projektentwicklungen	18
Immobilienbewertung	23
Finanzierungen	26
Ergebnisse	30
Ausblick	38
Finanzielle Leistungsindikatoren	39
Mitarbeiter	40
Nachtragsbericht	42
Risikobericht	43
KONZERNABSCHLUSS	51
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	54
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	55
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2016	56
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	57
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	58
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2016	60
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	152
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	158
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	159
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	207
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	211

KONZERNLAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

ORGANISATIONSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des 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; zudem 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 Vorjahr unverändert umfasst der Konzern zum Stichtag 31. Dezember 2016 insgesamt 206 Gesellschaften (31.12.2015: 214) mit rund 363 Mitarbeitern (Stand 31.12.2015: 357) in 16 Ländern¹⁾. 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 auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobi-

lien 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.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	22	27
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	1	1
Deutschland	101	95
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	16	15
Osteuropa ²⁾	83	92
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	8	8
Konzernweit	206	214
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	25	24

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

²⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden

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

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2016 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 255,8 Mio. € (31. Dezember 2015: 278,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31. Dezember 2016 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 547,0 Mio. € (31. Dezember 2015: 587,6 Mio. €) sowie drei Projektentwicklungen.

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

Auch in Osteuropa liegt der Fokus auf gewerblichen „Class A“-Gebäuden in den osteuropäischen Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Zudem bestand zum Bilanzstichtag mit Union Invest eine Partnerschaft hinsichtlich eines zwei Bestandsimmobilien umfassenden Teilportfolios. Die Anteile der Union Invest (49%) wurden Mitte Jänner 2017 durch CA Immo erworben. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von regionalen Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Die Weltwirtschaft und insbesondere Europa sah sich 2016 mit verschiedenen Herausforderungen, so etwa geopolitischen Spannungen, Terroranschlägen, unter Druck geratenen Banken und dem britischen Referendum über den Ausstieg aus der Europäischen Union konfrontiert. Dennoch hat sich die Konjunktur in Europa als belastbar herausgestellt und war von Wirtschaftswachstum sowie einer starken Dynamik bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze geprägt. Gegen Ende 2016 hat das BIP zugelegt und soll seine Dynamik bis ins Jahr 2017 beibehalten. Die Wirtschaft in der Eurozone bekam Rückenwind durch günstige Faktoren wie den niedrigen Ölpreis, einen (vor allem gegenüber dem US-Dollar) abwertenden Euro sowie insbesondere die expansive Geldpolitik. Laut Europäischer Kommission war der private Konsum der wichtigste Wachstumstreiber in Europa, während die Investitionstätigkeit anhaltend gedämpft war, was „die Nachhaltigkeit der Erholung und ein mögliches Wachstum der Wirtschaft zweifelhaft erscheinen lässt“.

Die Aktienmärkte verzeichneten 2016 weltweit eine starke Performance. Im Lauf der 12 Monate stieg der DAX um 7% und der ATX um 9%. Im gleichen Zeitraum legte der S&P 500 um 9% und der Dow Jones um 12% zu. Der russische Index RTS schoss nach den US-Wahlen in die Höhe und konnte 2016 einen Anstieg von 28% verzeichnen, während der chinesische Shanghai Composite um 10% zurückging.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2016²⁾

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2016 1,7%, in der gesamten EU 1,9%. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 9,6% (gegenüber 10,4% im Januar 2016) im Euroraum sowie mit 8,1% (gegenüber 8,9% im Januar 2016) in der gesamten EU im Januar 2017 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2009. Die Staatsverschuldung betrug Ende des 3. Quartals 2016 91,2% (83,3% in den EU-28). Die Jahresinflation stieg im 4. Quartal 2016 an und soll im Februar 2017 2,0% erreichen.

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst bei einem Anstieg des realen BIP 2016 um 1,5% auch weiterhin. Die Inflationsrate betrug 2016 in Österreich 1,0% und sollte sich 2017 auf 1,8% erhöhen. Die Arbeitslosenquote beträgt derzeit 5,7%.

Die deutsche Konjunktur befindet sich nach wie vor auf einem robusten Wachstumspfad und wuchs 2016 um 1,9%. Im EU-Vergleich verzeichneten **Deutschland** und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,8% bzw. 3,4% die niedrigste Arbeitslosenquote. Die Inflationsrate blieb in Deutschland mit 0,4% im gesamten Jahresverlauf 2016 auf niedrigem Niveau.

Wie in den Vorjahren zeigten die CA Immo Kernmärkte in der CEE-Region positive Wachstumstrends, wenngleich sich das Wachstum etwas abgeschwächt hat (mit Ausnahme von Rumänien).

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto-Staatsverschuldung	Handelsbilanzsaldo
	2016	2017	in %	in %	in % des BIP 2016	in % des BIP 2016	in % des BIP 2016
EU –28	1,9	1,8	1,7	8,1	-1,9	85,1	2,1
Euro raum –19	1,7	1,6	1,8	9,6	-1,7	91,5	3,6
AT	1,5	1,6	2,1	5,7	-1,4	83,5	2,4
GER	1,9	1,6	1,9	3,8	0,6	68,2	8,7
PL	2,8	3,2	1,4	5,4	-2,3	53,6	0,2
CZ	2,4	2,6	2,3	3,4	0,3	37,8	-0,2
HU	1,9	3,5	2,4	4,3	-1,8	73,5	5,4
RO	4,9	4,4	0,3	5,4	-2,8	39,1	-2,2

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg

¹⁾ Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ per Januar 2017; ³⁾ per Januar 2017 (saisonbereinigt)

¹⁾ Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg

Innerhalb der CEE-Kernmärkte hinkte **Ungarn** 2016 in puncto BIP-Wachstum mit 1,9% hinterher. Die Wirtschaft **Rumäniens** entwickelte sich mit einem Anstieg des BIP von 4,9% außerordentlich gut. Das Bruttoinlandsprodukt in **Polen** wuchs 2016 um 2,8%, in **Tschechien** im selben Zeitraum um 2,4%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist niedriger als in den EU-28 und dem Durchschnitt des Euroraums; sie liegt in Tschechien bei 3,4%, in Ungarn bei 4,3% und in Polen und Rumänien bei 5,4%.

Die Inflationsrate in den meisten CEE-Ländern war 2015 in erster Linie wegen des anhaltend fallenden Ölpreises im Minus und blieb unter den jeweiligen Zielwerten. 2016 konnte teilweise eine Rückkehr in positives Terrain verzeichnet werden. Tschechien meldete für 2016 eine Inflationsrate von 0,6%, während der Jahreswert in Rumänien bei -1,1% lag. Die jährliche Inflationsrate lag in Polen bei -0,2%, in Ungarn bei 0,4%.

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Die Geldmarktpolitik war auch 2016 stark expansiv und von einem historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im März 2016 gab die Europäische Zentralbank (EZB) unter Mario Draghi ein Maßnahmenpaket bekannt, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Seit April wurden 80 Mrd. € (statt zuvor 60 Mrd. €) in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Im Dezember wurde das Programm bis mindestens März 2017 verlängert. Die EZB reagierte unlängst auf kritische Stimmen zu dieser Politik aus Deutschland mit der Bekanntgabe, dass die Zeit für ein Zurückfahren des Konjunkturprogrammes noch nicht gekommen sei.

Die Europäische Zentralbank (EZB) beschloss anlässlich ihrer Strategiesitzung im Januar 2017, ihre Zinssätze auf einem Rekordtief zu belassen. Der Satz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte beträgt 0,0%, während der Satz für Spitzenfinanzierungsfazilitäten bei 0,25% liegt. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten (Einlagensatz) für den Euroraum beträgt -0,4%. Der Zinssatz blieb im gesamten Jahr negativ, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwi-

schen -0,13% und -0,32%. Die expansive Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat dazu geführt, dass sich die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Die 10-jährige Deutsche Bundesanleihe rentierte im 2. Quartal 2016 erstmals im negativen Bereich. Im 3. Quartal 2016 wurden erstmals Unternehmensanleihen mit einer negativen Rendite von -0,05% begeben.

Nach einer anfänglich negativen Reaktion drehte sich die Stimmungen an den internationalen Kapitalmärkten nach der Präsidentenwahl in den USA im November 2016. Die angekündigten Infrastruktur-Investitionen und Steuersenkungen haben viele Investoren dazu veranlasst, steigende Erwartungen für Wachstum, Inflation sowie in weiterer Folge für das Zinsniveau einzupreisen. Die Renditen von 10-jährigen US Treasury Bonds und anderen Staatsanleihen, insbesondere jenen der Schwellenländer und der Eurozone, konnten teilweise die größten Zugewinne seit der Finanzkrise verbuchen. Hingegen haben erneute Bedenken über die Zukunft der Eurozone die Aufschläge bei französischen, griechischen und italienischen Anleihen gegenüber deutschen Anleihen in letzter Zeit auf neue Höchstwerte gebracht.

AUSBLICK ²⁾

Die Europäische Kommission hat ihre Wachstumsprognose für die Eurozone mit 1,6% für 2017 und 1,8% für 2018 leicht angehoben. Gleichzeitig verwies sie auf „außergewöhnliche Risiken“ rund um ihre Prognose, darunter den Beginn der „Brexit“-Verhandlungen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union und „noch abzuklärende“ Absichten der neuen Regierung der Vereinigten Staaten in wesentlichen Politikbereichen. Mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Euroraum von 10,0% im Jahr 2016 auf 9,6% im Jahr 2017 wird gerechnet. Infolge steigender Energiekosten, welche die Diskussion über ein Zurückfahren der expansiven Geldpolitik der EZB weiter befeuern könnten, hat die Inflation in der Eurozone im Februar 2017 den höchsten Stand seit vier Jahren erreicht (über dem EZB-Zielwert). Die jährliche Inflation von bis zu 2,5% in den USA im Januar 2017 (Dezember: 2,1%) könnte im März zu einer weiteren Zinserhöhung und somit zu einer Änderung der Politik der Federal Reserve in Richtung einer restriktiveren Geldmarktpolitik führen.

¹⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

²⁾ Quellen: Europäische Kommission Winterprognose 2017, Bloomberg, Financial Times, The Economist

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte im Jahr 2016 insgesamt 2,8 Mrd. €, rund 60% davon konzentrierten sich auf die Hauptstadt Wien. Dieser Wert lag zwar um rd. 29% unter dem Rekordvolumen des Vorjahres, war aber um rd. 16% höher als der 5-Jahresdurchschnitt. Dieser Rückgang wird im Wesentlichen auf große Transaktionen zurückgeführt, die bereits 2016 unterschrieben, jedoch erst im Folgejahr abgeschlossen werden.

Rd. 40% der Transaktionen entfielen auf Büroimmobilien, gefolgt von etwa 26% im Hotelsegment. Auf das Konto inländischer Investoren gingen rund 54% der getätigten Investitionen. Der Anteil internationaler Investoren fiel mit ca. 46% etwas geringer aus. Der Anteil deutscher Investoren sank mit rd. 12% auf den niedrigsten Stand seit vielen Jahren.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank – wie schon im Vorjahr – deutlich und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 4,0%. Die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen im 4. Quartal 2016 ebenso weiter auf 4,7% bzw. 5,15%. CBRE Research erwartet eine weiterhin starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und schätzt ein Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. € für das Jahr 2017.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende 10,9 Mio. m². Der zum Vorjahr im Wesentlichen stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen von rd. 65.000 m² zurückzuführen (2015: ca. 178.000 m²).

Die Vermietungsleistung stieg im Jahresvergleich stark an (+59%) und erreichte rd. 329.000 m² – der höchste Wert seit 2012 und rd. 24% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Beinahe das gesamte Volumen an im Jahr 2016 fertiggestellten Büroflächen war entweder vorvermietet oder zu einem Großteil für die Eigennutzung vorgesehen und damit am Vermietungsmarkt nicht verfügbar.

Die Leerstandsrate sank über das Jahr 2016 deutlich um mehr als ein Prozent und stand zum Jahresende auf dem

Rekordtief von 5,3% (4. Quartal 2015: 6,3%). Eine Fortsetzung dieses positiven Trends wird auf Basis der antizipierten Flächennachfrage auch 2017 erwartet.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb seit dem 1. Quartal 2016 auf konstantem Niveau im Bereich von 26,0 € je m². In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum von rd. 6,5% auf 16,50 € monatlich je m² registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei 14,25 € je m² liegt.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2016	2015	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	329.000	207.000	37,1
Leerstandsrate in %	5,3	6,3	-18,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	26,00	25,85	0,6
Spitzenrendite in %	4,00	4,20	-5,0

Quellen: CBRE: Vienna Office MarketView Q4 2016, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2016

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 52,5 Mrd. € und lag damit nur knapp unter dem Vorjahresniveau. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich der deutsche Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus und bietet angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus nach wie vor eine attraktive Alternative für viele Kapitalanleger. Deutschland war im 4. Quartal mit einem Volumen von 19,8 Mrd. € der gewichtigste europäische Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien.

In Deutschland wurden 2016 rd. 24,8 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Mit 47% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien war Büro die am stärksten nachgefragte Asset-Klasse. Rund 74% der Investitionen konzentrierten sich auf die Top 5-Standorte.

¹⁾ Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2016, Vienna Office MarketView Q4 2016, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2016

²⁾ Quellen: CBRE: Germany Investment Quarterly MarketView Q4 2016; Germany Office Investment MarketView Q4 2016; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView H2 2016; Germany Real Estate Market Outlook 2017; Destatis

Der Berliner Markt verzeichnete mit 4,7 Mrd. € ein um 26% über dem 10-Jahresdurchschnitt liegendes Transaktionsniveau, allerdings rund 40% unter dem Rekordwert des Vorjahres, wesentlich bedingt durch die Knappheit von hochwertigen Objekten am Markt. Ein starkes Schlussquartal in Frankfurt führte zu einem Gesamtvolumen von 6,3 Mrd. € mit einer Reihe von Großtransaktionen. Dieser Wert wurde in München mit 6,6 Mrd. € noch übertroffen, wiederum von einem äußerst starken Schlussquartal mit mehr als 3 Mrd. € geprägt. Die Investitionsaktivität lag damit in München 50% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Sowohl in Frankfurt als auch in München konzentrierten sich mehr als 80% des Investitionsvolumens auf den Bürobereich.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien blieb in den deutschen Metropolen hoch, mit einem steigenden Anteil an ausländischen Investoren (>50% in 2016), die insbesondere bei großvolumigen Transaktionen eine wichtige

Rolle spielten. Angesichts der hohen Investmentnachfrage bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot sank die Spitzenrendite in München im Vorjahresvergleich auf 3,2% und damit um 45 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2015. Berlin verzeichnete in diesem Zeitraum einen Rückgang von 60 Basispunkten auf 3,4% im Top-Bürosegment. Die Spitzenrendite in Frankfurt stand bei 4,0%, ein Rückgang um 40 Basispunkte.

Büroimmobilienmarkt ³⁾

Die anhaltend positive Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2016 in einem BIP-Wachstum von 1,9% wider – die stärkste Wachstumsrate der letzten 5 Jahre. Die Anzahl der Erwerbstätigen zeigt einen positiven Trend und führt zu einer steigenden Büroflächennachfrage, die angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen eine positive Mietpreisdynamik erzeugt.

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2016	2015	Veränderung
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	888.300	881.800	0,7
Leerstandsrate in %	4,9	6,4	-30,6
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	27,5	23,5	14,5
Spitzenrendite in %	3,40	4,00	-17,6
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	546.400	401.100	26,6
Leerstandsrate in %	11,1	12,1	-9,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	39,5	39,5	0,0
Spitzenrendite in %	4,00	4,40	-10,0
München			
Büroflächenumsatz in m ²	789.400	758.700	3,9
Leerstandsrate in %	4,9	4,1	16,3
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	35,0	34,0	2,9
Spitzenrendite in %	3,20	3,65	-14,1

Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2016

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

München zeigte auch im Jahr 2016 eine sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt. Der Flächenumsatz summierte sich 2016 auf 789.400 m² und lag damit um rd. 4% über dem Vorjahreswert. Die ungebrochen starke Nachfrage führte zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um 3% im Jahresvergleich auf 35,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit 16,0 €

monatlich um 3% unter dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate steht mit 4,1% aktuell auf einem historisch niedrigen Niveau (2015: 5,3%). Das Fertigstellungsvolumen von 156.000 m² in 2016 entspricht dem niedrigsten Wert in den letzten 10 Jahren, wird jedoch für 2017 und 2018 deutlich höher erwartet.

³⁾ Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2016

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2016 auf 546.400 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg zum Vorjahr (+27%) sowie dem höchsten Wert seit 2007. Die Leerstandsrate lag zum Jahresende bei 11,1% und damit deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 14,8%. Neben der gestiegenen Büroflächennachfrage trug auch der Abbruch bzw. die Nutzungsumwandlung von älteren Büroflächen zu diesem positiven Trend bei. Im Vergleich zum Vorjahr blieb die monatliche Spitzenmiete von 39,50 € je m² konstant. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 19,09 € je m² angegeben. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rd. 179.000 m² leicht unter dem 10-Jahresdurchschnitt. CBRE Research erwartet in den kommenden Jahren keine signifikante Ausdehnung des Flächenangebotes im Top-Segment des Marktes.

Berlin registrierte 2016 mit einem Büroflächenumsatz von 888.300 m² eine leichte Steigerung zum Vorjahr und damit einen neuerlichen Rekordwert. Die deutsche Hauptstadt steht somit ein weiteres Jahr an der Spitze in Bezug auf die Vermietungsaktivität im Bürosektor. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich beinahe um ein Viertel auf ihr aktuelles Niveau von 4,9%. Diese Flächenknappheit führte zu einer 15%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 27,50 € je m² – der höchste Zuwachs unter den Top 5-Standorten in Deutschland. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 15,84 € je m². Das Fertigstellungsvolumen von 340.000 m² stieg zu den Vorjahren deutlich an, kann aber aktuell mit der hohen Nachfragedynamik kaum Schritt halten.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Die starke Investorennachfrage für die Asset-Klasse Immobilien hat auch auf den osteuropäischen Immobilienmärkten zu einem deutlichen Anstieg der Liquidität geführt. Das registrierte Transaktionsvolumen in Höhe von 12,6 Mrd. € stellt den historisch höchsten Wert dar und lag rd. 42% über dem Vorjahresvolumen. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (36%), gefolgt von Tschechien (29%), Ungarn (13%) und Rumänien (7%).

Das Volumen an Bürotransaktionen erreichte in Warschau rund 1,1 Mrd. €, mit einer registrierten Spitzenrendite von bis zu 5,25%. Für 2017 wird eine Fortsetzung

dieser Dynamik und eine weitere Renditekompression auf bis zu 5,0% erwartet. In Prag war ebenso ein deutlicher Rückgang der Spitzenrendite auf bis zu 4,85% zu beobachten. In Budapest sieht JLL Research die Rendite für Top-Büroprojekte bei 6,75% und erwartet durch das stark verbesserte Marktsentiment eine weitere Kompression. Rund 47% des gesamten Transaktionsvolumens in Höhe von 1,7 Mrd. € entfiel auf das Bürosegment. Der Ankauf der Millennium Towers in Budapest durch CA Immo war die bisher größte Büro-Einzeltransaktion in der Geschichte des ungarischen Gewerbeimmobilienmarktes. Rumänien verzeichnete ein Investitionsvolumen von 890 Mio. €, wovon rd. 70% auf die Hauptstadt Bukarest bzw. 45% auf den Bürosektor entfielen, für den eine Spitzenrendite von 7,5% angegeben wird.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen vier Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) setzte sich im Jahr 2016 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsraten im Jahresverlauf führte.

Zum Jahresende 2016 überschritt die Bürogesamtläche in **Warschau** die Marke von 5,0 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rd. 417.000 m² fertiggestellt wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren gemäß CBRE Research mehr als 60 Projekte mit rund 856.000 m² im Bau, davon etwa 54% in zentraler Stadtlage. Davon werden rd. 360.000 m² an Fertigstellungen für das Jahr 2017 erwartet. Der Gesamtflächenumsatz betrug in 2016 mit 757.700 m² rd. 10% weniger als im Vorjahr. Die Leerstandsrate blieb auf hohem Niveau und stieg gegenüber dem Vorjahr von 12,3% auf 14,1%. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück, wird aber aktuell stabil gesehen und mit rd. 23,0 € je m² monatlich im CBD angegeben.

Bis Jahresende 2016 wurden in **Bukarest** 412.000 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 42% gegenüber dem Vorjahr. Rund 294.000 m² wurden fertiggestellt, davon waren 75% bereits vorvermietet. Der Bürobestand summierte sich auf 2,64 Mio. m² und soll in den nächsten beiden Jahren auf mehr als 3 Mio. m² anwachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende leicht zum Vorjahr und stand bei 11,7%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,5 € je m² auf stabilem Niveau.

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Pulse H2 2016

²⁾ Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest Office MarketView Q4 2016, JLL: Budapest City Report Q4 2016 / Q4 2015

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2016 mit 467.100 m² auf hohem Niveau über dem 10-Jahresdurchschnitt, jedoch unter dem Rekordwert des Vorjahres von 538.100 m². Der Büromarkt verzeichnete einen Neuflächenzuwachs von rund 96.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand zum Jahresende bei 9,5 % (2015: 11,7%). Die Spitzenmiete wird aktuell mit 22 €/m²/Monat angegeben.

In 2016 wurde am Büromarkt in **Prag** das historisch niedrigste Fertigstellungsvolumen von 33.400 m² verzeichnet. Der Büroflächenbestand blieb konstant und betrug 3,20 Mio. m². Im Jahr 2016 erreichte die Vermietungsleistung 414.400 m², wovon 305.400 m² neu vermietet wurden – ein historischer Rekordwert. Die Leerstandsrate sank im Jahresverlauf auf 10,6%. Die Spitzenmieten im Stadtzentrum belaufen sich auf monatlich 19,5 € je m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPEÄISCHEN KERNMÄRKTEN

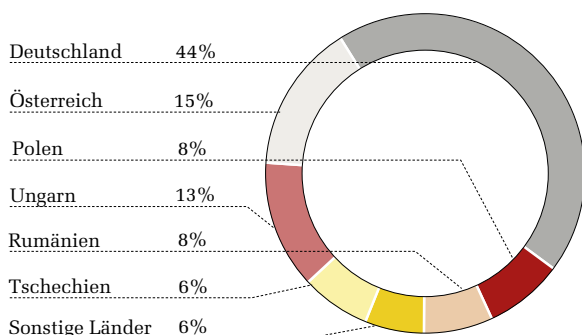
	2016	2015	Veränderung in %
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	467.100	538.100	-15,2
Leerstandsrate in %	9,5	12,1	-27,4
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22,0	21,0	4,5
Spitzenrendite in %	6,75	7,15	-5,9
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	412.000	238.900	42,0
Leerstandsrate in %	11,7	11,9	-1,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,5	18,5	0,0
Spitzenrendite in %	7,50	7,50	0,0
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	414.400	98.300	76,3
Leerstandsrate in %	10,6	10,6	0,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	19,5	19,5	0,0
Spitzenrendite in %	5,00	5,25	-5,0
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	757.700	832.200	-9,8
Leerstandsrate in %	14,2	12,3	13,4
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	23,0	23,5	-2,2
Spitzenrendite in %	5,35	5,75	-7,5

Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest Office MarketView Q4 2016; JLL: Budapest City Report Q4 2016 / Q4 2015, CEE Investment Market Pulse H2 2016; Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (BASIS: 3,8 MRD. €)



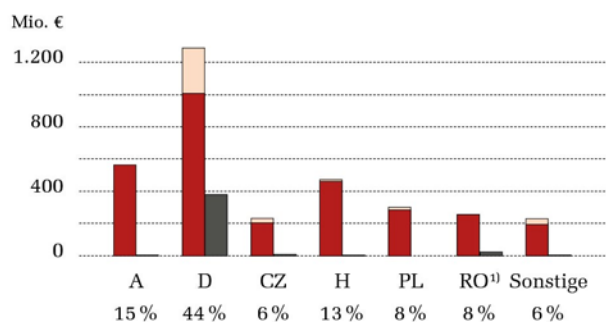
3,8 Mrd. € Immobilienvermögen

CA Immo hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,8 Mrd. € (2015: 3,7 Mrd. €). Davon entfallen 3,4 Mrd. € (88% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹⁾ sowie 0,4 Mrd. € (12% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND

BILANZPOSITIONEN (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen)

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



¹⁾Inkl. 5,4 Mio. € Immobilienvermögen in Entwicklung at equity

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2016 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	551	0	551	5	0	5	15	12	27	572	12	584	17	3	15
Deutschland	980	195	1.176	384	0	384	34	83	118	1.398	279	1.677	41	69	44
Tschechien	206	30	236	14	0	14	0	0	0	220	30	250	6	7	6
Ungarn	449	11	460	1	0	1	0	17	17	450	29	479	13	7	13
Polen	288	16	304	0	0	0	0	0	0	288	16	304	9	4	8
Rumänien	259	0	259	23	5	29	0	0	0	282	5	288	8	1	8
Sonstige	196	37	233	6	0	6	0	0	0	202	37	239	6	9	6
Summe	2.930	289	3.219	433	5	438	49	113	162	3.413	407	3.820	100	100	100
Anteil am Gesamtportfolio			84%			12%			4%			100%			

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

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

²⁾Inkl. selbst genutzte Immobilien

³⁾Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾Inkl. selbst genutzter Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

Ankäufe

Mitte September vereinbarte CA Immo den Erwerb des 70.400 m² fassenden Class-A Bürokomplex Millennium Towers in Budapest. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende September. Das Transaktionsvolumen für die voll vermietete Immobilie, die einen jährlichen Mietertrag von rd. 12 Mio. € aufweist, lag bei 172 Mio. €. Mit dieser Akquisition baute CA Immo ihre Präsenz am Kernmarkt Ungarn, wo sie derzeit nach Deutschland und Österreich das größte Bestandsportfolio hält, weiter aus.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fortgeführt. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die regional oder sektoral nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen sind. Das 2016 verkaufte Immobilienvermögen (inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert), brachte in Summe Verkaufserlöse von 335,8 Mio. € und einen Ergebnisbeitrag von 37,6 Mio. € (2015: 53,9 Mio. €). Einen wesentlichen Beitrag hierzu lieferte der Verkauf der ehemaligen Bahndirektion inkl. 13.400 m² Grundstück in Stuttgart. Die

Verkaufserlöse werden u.a. in die Entwicklung deutscher Büroprojekte reinvestiert.

Im Oktober schloss CA Immo einen Vertrag über den Verkauf des über 27.300 m² Retailfläche fassenden **Prager Einkaufszentrums Sestka** ab. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende Oktober 2016.

In **Österreich** wurden kleinere Liegenschaften diverser Assetklassen sowie Superädifikate mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 57,8 Mio. € verkauft; der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei 4,7 Mio. €.

Der Verkauf von **Baugrundstücken**, der Großteils im Rahmen der innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland erfolgte, brachte insgesamt 105,6 Mio. € an Verkaufserlösen bzw. 11,8 Mio. € Ergebnisbeitrag.

Investitionen

2016 investierte CA Immo insgesamt 168,4 Mio. € (2015: 140,5 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 45,6 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 122,8 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2015 AUF 2016 UND KENNZAHLEN 2016

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2015	Mio. €	609,7	1.553,2	1.492,8	3.655,8
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	165,2	165,2
Investitionen	Mio. €	9,8	114,2	37,1	161,1
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	5,8	173,5	-17,5	161,9
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,1	2,6	-1,4	1,3
Abgänge	Mio. €	-41,7	-166,4	-121,0	-329,0
sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	-0,4	4,1	3,7
Immobilienvermögen 31.12.2016	Mio. €	583,8	1.676,8	1.559,3	3.819,9
Jahresmieterlös ¹⁾	Mio. €	32,2	58,1	92,7	183,0
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	31,3	58,2	108,7	198,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate					
Bestandsimmobilien	%	5,2	6,1	9,0	7,6
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,6	4,9	7,2	6,1

¹⁾inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2016 verkauften Objekte (5,4 Mio. €)

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 88% am Gesamtimmobilienvermögen wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -Akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. 60% der Büro-Bestandsflächen¹⁾ von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe Kapitel Nachhaltigkeit).

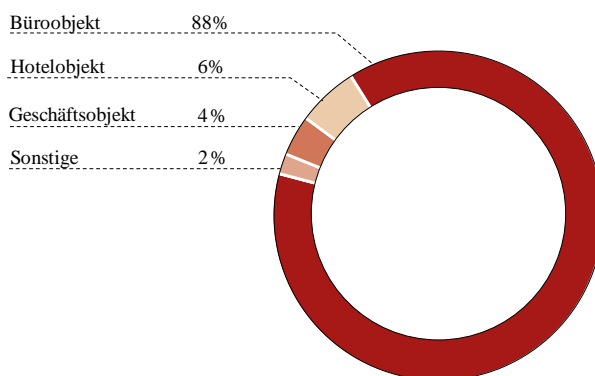
Bestandsvermögen: Büroanteil auf 88% gesteigert

Das Bestandsportfolio²⁾ der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2016 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,3 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 3,2 Mrd. € (2015: 2,8 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 46% des Portfoliowerts auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete die Gruppe 2016 Mieterlöse in Höhe von 183,0 Mio. € (2015: 187,8 Mio. €), davon entfielen rd. 51% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,1%³⁾ (2015: 6,3%³⁾). Im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung wurde der Büroanteil von 85% (31.12.2015) auf 88% zum Stichtag weiter erhöht.

Erhöhung des Vermietungsgrads auf 92,4%

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios erhöhte sich von 90,4%⁴⁾ (31.12.2015) auf 92,4%⁴⁾ zum 31.12.2016. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2015 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 90,3% (31.12.2015) auf 92,0% zum Bilanzstichtag 2016.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 3,2 MRD. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN ⁵⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			Annualisierter Mieterlös ⁶⁾			Rendite		
	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ
	in Mio. €			in m ²			in %			in Mio. €			in %		
	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity	equity
Österreich	547,0	0,0	547,0	331.907	0	331.907	94,8	0,0	94,8	30,7	0,0	30,7	5,6	0,0	5,6
Deutschland	977,9	195,4	1.173,2	297.123	34.132	331.256	94,9	89,6	93,9	47,8	10,1	57,9	4,9	5,2	4,9
Tschechien	206,1	29,8	235,9	84.471	10.911	95.382	93,0	99,7	93,8	13,7	2,0	15,7	6,7	6,7	6,7
Ungarn	449,1	11,3	460,4	233.345	6.982	240.327	92,3	98,5	92,5	33,1	1,2	34,3	7,4	10,2	7,4
Polen	288,3	15,8	304,1	93.614	5.820	99.434	87,0	97,0	87,5	18,7	1,0	19,7	6,5	6,1	6,5
Rumänien	258,9	0,0	258,9	106.377	0	106.377	92,3	0,0	92,3	20,2	0,0	20,2	7,8	0,0	7,8
Sonstige	196,4	36,7	233,1	110.612	23.591	134.203	87,7	90,8	88,2	13,9	3,1	17,0	7,1	8,4	7,3
Gesamt	2.923,7	289,0	3.212,7	1.257.450	81.437	1.338.887	92,5	91,9	92,4	178,1	17,3	195,5	6,1	6,0	6,1

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

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

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

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

³⁾ Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden, liegt die Rendite bei 6,3% (31.12.2015: 6,5%)

⁴⁾ Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden, liegt die Vermietungsquote bei 92,9% (31.12.2015: 92,7%)

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; Inkl. der 2015 fertig gestellten deutschen Büroprojekte Monnet 4, Kennedy-Haus und Kontorhaus

⁶⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2015 IM BESTAND WAREN

Mio.	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös ¹⁾		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Österreich	547,0	543,6	30,7	30,9	5,6	6,0	94,8	96,3
Deutschland	1.160,1	1.036,8	57,0	50,8	4,9	4,9	93,8	85,2 ²⁾
Osteuropa	1.319,9	1.306,1	94,8	97,4	7,2	7,5	90,0	91,2
Gesamt	3.027,0	2.886,5	182,5	179,1	6,0	6,2	92,0	90,3

¹⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

²⁾ Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus lag die Vermietungsquote zum 31.12.2015 bei 93,8%

Vermietungsleistung 2016: 16% der Bestandsflächen neu vermietet bzw. verlängert

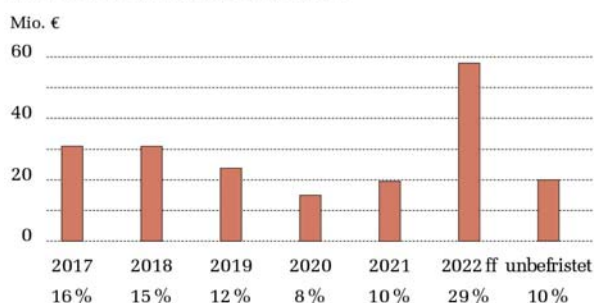
Im Jahr 2016 vermietete CA Immo konzernweit in Summe 222.959 m² vermietbare Nutzfläche (2015: 207.400 m²), davon entfielen 5% (rd. 11.000 m²) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen entspricht dies einer Vermietungsleistung von rd. 16% gemessen am insgesamt 1,3 Mio. m² großen Bestandsportfolio der Gruppe. 49% der Bestands-Vermietungsleistung entfallen auf Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, die restlichen 51% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 88% der gesamten vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

Der Kernmarkt mit der stärksten Vermietungsleistung 2016 (gemessen am regionalen Flächenbestand) war Rumänien mit 40% neu vermieteten bzw. verlängerten Flächen, gefolgt von Polen mit 19% Vermietungsleistung. Die größte einzelne Neuvermietung war der Mietvertrag mit dem Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger im Bürogebäude in der Wiener Haidinger-gasse im Ausmaß von 9.800 m² Bürofläche. 39% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN ¹⁾

in m ²	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	3.764	16.921	17.629	38.314
Österreich		21.139	10.710	31.849
Osteuropa	7.256	66.732	78.808	152.796
Summe	11.020	104.792	107.147	222.959
% an gesamt	5%	47%	48%	100%

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



GRÖSSTE MIETER (TOP 10)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete ¹⁾
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	6,7
Verkehrsbuero Hotellerie	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2,3
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2,0
TOTAL Deutschland	Energieversorgung	Deutschland	1,9
Google	IT	Österreich	1,9
Robert Bosch	Industrie	Österreich	1,7
Morgan Stanley	Bank	Osteuropa	1,6
Österreichische Post	Post	Deutschland	1,6
InterCity Hotel	Hotellerie	Deutschland	1,4
IBM	IT	Osteuropa	1,3

¹⁾ Nach annualisierten Mieterlösen

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 331.907 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 547,0 Mio. €. 2016 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 32,2 Mio. € (2015: 35,5 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,6% (2015: 5,7%) entspricht.

CA Immo investierte 2016 6,0 Mio. € (2015: 6,0 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung).

Vermietungen

2016 wurden in Österreich insgesamt 21.140 m² Bestandsfläche neu vermietet und rd. 10.700 m² verlängert. Gemessen am österreichischen Gesamtbestand entspricht dies einer Vermietungsleistung von 9%. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 94,8% (2015: 96,5%).

BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH ¹⁾

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Bilanzwert	547,0	587,6	-6,9
Annualisierte Mieterlöse ²⁾	30,7	33,4	-7,9
Bruttorendite in %	5,6	5,7	-0,1 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	5,2	3,5	1,7 pp

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

SEGMENT DEUTSCHLAND

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 1.173,2 Mio. € (2015: 1.058,5 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 331.256 m². Mit 37% Anteil am Gesamtbestand (nach Portfoliowert) ist Deutschland der größte Bestandsmarkt der Gruppe. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 69% der Büro-Bestandsflächen¹⁾ sind nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

2016 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 58,1 Mio. € (2015: 57,4 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2016 unverändert zum Vorjahr bei 4,9%. CA Immo investierte 2016 9,7 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung).

Vermietungsgrad von 85%²⁾ auf 94% gesteigert

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte von 85,4%²⁾ (31.12.2015) auf 93,9% (31.12.2016) gesteigert werden. Maßgeblich beigetragen haben hierzu die kontinuierliche Stabilisierung der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy-Haus und Monnet 4 (Berlin) sowie großflächige Neuvermietungen im Tower 185 (Frankfurt). Insgesamt wurden 2016 in Deutschland rd. 38.300 m² Fläche (davon rd. 26.200 m² Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Rd. 3.800 m² entfallen auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND ¹⁾

in Mio. €	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Bilanzwert	1.173,2	1.058,5	10,8
Annualisierte Mieterlöse ²⁾	57,9	51,6	12,3
Bruttorendite in %	4,9	4,9	0,0 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	6,1	14,6	-8,5 pp

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen;

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

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

²⁾ Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus lag die Vermietungsquote zum 31.12.2015 bei 93,8%

SEGMENT OSTEUROPA

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas sowie Südosteuropas mit Bestandsimmobilien präsent.

Die im September 2016 abgeschlossene Akquisition des Bürokomplexes Millennium Towers in Budapest (siehe auch Kapitel Immobilienvermögen) wirkt sich im Vergleich zum Vorjahr steigernd auf sämtliche Kennzahlen des osteuropäischen CA Immo Bestandsportfolios aus.

Der Wert der osteuropäischen Bestandsimmobilien erhöhte sich von 1.359,8 Mio. € (31.12.2015) auf rd. 1.492,4 Mio. € zum Bilanzstichtag 31.12.2016. Der CEE-Anteil am Gesamtbestand liegt zum Stichtag bei 46%. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (98% Anteil am osteuropäischen Gesamtportfolio) in zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. 68% des Büro-Flächenbestands sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifiziert (Details siehe Kapitel Nachhaltigkeit).

Nach der seit 2012 umgesetzten systematischen Portfoliofokussierung auf die Assetklasse Büro entfallen zum

Stichtag lediglich jeweils 1% des Portfolios auf Retail- und Hotelimmobilien. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch eigene, lokale Teams in den Kernmärkten abgewickelt.

51% der Mieterträge aus Osteuropa

Das Bestandsportfolio umfasst 675.724 m² vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2016 Mieterlöse in Höhe von 92,7 Mio. € (2015: 94,9 Mio. €), das sind rund 51% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der gesamte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,2% (2015: 7,6%) auf. CA Immo investierte 2016 rund 29,9 Mio. € in ihre osteuropäischen Bestandsimmobilien.

Stabil hohe Auslastung des Bestandsportfolios

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) liegt zum Stichtag konstant zum Vorjahr bei 91,0% (31.12.2015: 91,1%). Die gesamte Vermietungsleistung 2016 lag im Segment Osteuropa bei rd. 145.500 m² vermietbarer Nutzfläche (davon rd. 131.100 m² Büroflächen), dies entspricht einer Vermietungsleistung gemessen am Gesamtbestand von 22%.

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

BESTANDSKENNZAHLEN OSTEUROPA ¹⁾

	Portfoliowert			Annualisierter Mieterlös ²⁾			Vermietungsgrad			Rendite		
	voll	at equity	in Mio. €	voll	at equity	in Mio. €	voll	at equity	in %	voll	at equity	in %
			Summe			Summe			Summe			
Polen	288,3	15,8	304,1	18,7	1,0	19,7	87,0	97,0	87,5	6,5	6,1	6,5
Ungarn	449,1	11,3	460,4	33,1	1,2	34,3	92,3	98,5	92,5	7,4	10,2	7,4
Rumänien	258,9	0,0	258,9	20,2	0,0	20,2	92,3	0,0	92,3	7,8	0,0	7,8
Tschechien	206,1	29,8	235,9	13,7	2,0	15,7	93,0	99,7	93,8	6,7	6,7	6,7
Sonstige	196,4	36,7	233,1	13,9	3,1	17,0	87,7	90,8	88,2	7,1	8,4	7,3
Gesamt	1.398,8	93,6	1.492,4	99,7	7,2	106,8	90,7	95,2	91,0	7,1	7,7	7,2

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

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

¹⁾ Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

Durch ihre Entwicklungstätigkeit erhöht CA Immo die Qualität ihres Portfolios und sichert gleichzeitig dessen organisches Wachstum. Zusätzlich werden im Portfolio vorhandene Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und mittels Verkauf oder Joint-Venture Entwicklungen gewinnbringend verwertet. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an Endinvestoren.

Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo eine tiefe Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zum Baumanagement, Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie. Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im Kapitel Nachhaltigkeit.

88% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2016 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 12% (rd. 438,5 Mio. €, 2015: 417,5 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Der Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit liegt mit 88% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung entfällt zu 11% auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa

und zu 1% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Gesamtbilanzwert von 383,6 Mio. € gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (118,9 Mio. €) sowie Grundstücke im Widmungsverfahren und längerfristige Liegenschaftsreserven (264,6 Mio. €).

SEGMENT ÖSTERREICH

Im Wiener **Stadtquartier Lände 3** führte CA Immo die 2015 begonnene Verwertung der letzten drei Baufelder direkt an der Erdberger Lände zügig fort.

Zusätzlich zum Anfang 2016 gestarteten Bau von 220 Mietwohnungen für einen lokalen Endinvestor (Wohnbau Süd) setzte CA Immo Anfang September gemeinsam mit Joint Venture-Partner JP Immobilien den ersten Spatenstich für die Entwicklung von weiteren 270 Wohnungen am Lände 3 Areal. Das insgesamt rd. 500 Wohnungen umfassende Wohnprojekt wird unter dem Namen **Laendyard Living** vermarktet.

Ebenfalls im Quartier Lände 3 startete CA Immo Ende 2016 die Entwicklung des rd. 14.700 m² großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstellung des letzten in Entwicklung befindlichen Gebäudes im Quartier Lände 3 soll 2018 erfolgen.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

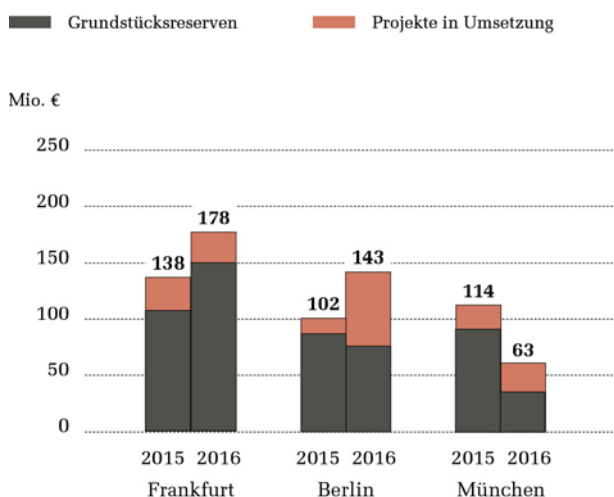
in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0	5,5	3,7	5,5	1,2
Frankfurt	151,3	51,9	27,0	18,3	178,3	40,7
Berlin	76,8	26,4	65,9	44,8	142,7	32,5
München	36,5	12,5	26,1	17,7	62,6	14,3
Deutschland	264,6	90,8	118,9	80,8	383,6	87,5
Tschechien	13,8	4,7	0,0	0,0	13,8	3,1
Ungarn	1,3	0,4	0,0	0,0	1,3	0,3
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	5,9	2,0	22,7	15,4	28,6	6,5
Sonstige	5,8	2,0	0,0	0,0	5,8	1,3
Osteuropa	26,8	9,2	22,7	15,4	49,5	11,3
Gesamt	291,4	100,0	147,1	100,0	438,5	100,0

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2016 hat CA Immo in Deutschland 148.235 m² vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von 742,0 Mio. € in Umsetzung.

Die in Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen vorhandenen deutschen Grundstücksreserven im Wert von 264,6 Mio. € bergen ein zusätzliches Entwicklungspotenzial (nach Fertigstellung) von rd. 800.000 m² Nutzfläche im Wert von rd. 2 Mrd. €. Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität der CA Immo in den kommenden Jahren.

DEUTSCHLAND: IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil ²⁾ in %	Vorvermietungsgrad in %	Baustart	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)										
VIE	37,8	33,1	14.715	6,3	Wien	Büro	100	0	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	84,5	26.183	6,0	München	Büro	100	0	Q1 2017	Q3 2019
KPMG-Gebäude	56,3	26,9	12.705	5,8	Berlin	Büro	100	90	Q4 2015	Q2 2018
Rieck 1, Bauteil 2	10,4	9,2	2.786	6,4	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
ZigZag	16,3	12,8	4.389	5,7	Mainz	Büro	100	0	Q2 2017	Q3 2018
Steigenberger ³⁾	56,3	41,9	17.347	6,4	Frankfurt	Hotel	100	93	Q3 2016	Q3 2018
Orhideea Towers	74,0	57,9	36.918	8,3	Bukarest	Büro	100	22	Q4 2015	Q4 2017
Summe	347,1	266,4	115.044	6,2						
Projekte (für Verkauf)										
Cube	98,3	75,7	16.990	n.m.	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q4 2019
Rieck I, Bauteil 1	25,7	22,4	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q1 2019
Rheinallee III	59,2	44,4	19.668	n.m.	Mainz	Wohnen	100	95	Q3 2016	Q3 2018
Baumkirchen WA 2	65,5	16,9	11.232	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2015	Q3 2017
Baumkirchen WA 3	66,4	39,9	13.631	n.m.	München	Wohnen	50	82	Q1 2016	Q3 2018
Baumkirchen NEO	86,2	64,9	18.088	n.m.	München	Gemischt	50	26	Q1 2017	Q2 2019
Laendyard Living	57,1	44,8	19.439	n.m.	Wien	Wohnen	50	31	Q3 2016	Q3 2018
Wohnbau Süd	34,1	17,9	14.100	n.m.	Wien	Wohnen	100	100	Q2 2016	Q2 2018
Summe	492,4	326,9	118.364							
Gesamt	839,6	593,3	233.408							

¹⁾ Inkl. Grundstück ²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil ³⁾ Der dem Hotel benachbarte, mittlerweile fertig gestellte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,0 Mio. € ist noch als Zwischennutzung dem Immobilienvermögen in Entwicklung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten



Von CA Immo entwickelt / *Developed by CA Immo*



Baugrundstück abverkauft / *Plots sold*



Grundstück im Eigentum von CA Immo / *Plots owned by CA Immo*

JOHN F. KENNEDY HAUS

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	18,100
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Fertigstellung <i>completion</i>	2015
Status <i>status</i>	vermietet <i>rented</i>

INTERCITY HOTEL BERLIN

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	20,600
Nutzung <i>main usage</i>	Hotel <i>hotel</i>
Eröffnet <i>opened</i>	2013
Status <i>status</i>	vermietet <i>rented</i>

CUBE

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	17,000
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Geplante Fertigstellung <i>planned completion</i>	2019
Status <i>status</i>	im Bau <i>under construction</i>

EUROPACITY

TOUR TOTAL

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	14,200
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Fertigstellung <i>completion</i>	2012
Status <i>status</i>	vermietet <i>rented</i>

MY.B

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	14,400
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Fertigstellung <i>completion</i>	2020
Status <i>status</i>	in Vorbereitung <i>in preparation</i>

MONNET 4

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	8,200
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Fertigstellung <i>completion</i>	2015
Status <i>status</i>	vermietet <i>rented</i>

KPMG

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	12,700
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Geplante Fertigstellung <i>planned completion</i>	2017
Status <i>status</i>	im Bau <i>under construction</i>

BÜRO- UND APOTHEKERHAUS

Nutzfläche in m ² <i>rentable area in sqm</i>	8,000
Nutzung <i>main usage</i>	Büro <i>office</i>
Geplante Fertigstellung <i>planned completion</i>	2018
Status <i>status</i>	im Bau <i>under construction</i>

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

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

Im Januar 2016 fiel der Startschuss für die Entwicklung des rd. 9.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) großen Bürogebäudes Rieck I in der Europacity. Ein Mietvertrag über 70% der Büroflächen wurde vorab mit der Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) fixiert. 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 (Bauteil 2) verbleiben im Bestand von CA Immo.

Der Baustart des 18.500 m² großen Solitärgebäudes **Cube** am Berliner Hauptbahnhof erfolgte im 2. Halbjahr 2016. Das in prominenter Lage direkt am Berliner Spreebogen und vis-a-vis vom Bundeskanzleramt entstehende Gebäude wurde Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale an einen großen institutionellen Fondsmanager veräußert. CA Immo errichtet und vermietet die Immobilie im Auftrag des Endinvestors.

München

Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Der Großteil der freifinanzierten Wohnungen der drei Wohnbauabschnitte wurde bereits verkauft. Für die noch verbleibenden 50 geförderten Wohnungen des 3. Bauabschnitts ist ein Verkauf im 1. Halbjahr 2017 vorgesehen. Parallel erfolgt die Vorbereitung des Vertriebs der Wohnungen im letzten Bauabschnitt sowie die Bauvorbereitung des **Hotel- und Bürogebäudes NEO**. Der Baustart soll im ersten Halbjahr 2017 erfolgen.

Unter dem Namen **MY.O** startete CA Immo Ende 2016 die Entwicklung eines rd. 27.000 m² großen Bürogebäudes im Münchner Stadtquartier Nymphenburg. Das 7-geschossige Ensemble entsteht in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der S-Bahn. Der Baustart ist für das erste Halbjahr 2017 vorgesehen.

Im Juli wurde der von CA Immo in Kooperation mit der Landeshauptstadt München ausgelobte städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb zur Überplanung eines 14 ha großen Areals an der Ratoldstraße im Münchner Stadtteil Feldmoching entschieden. Auf der derzeit weitestgehend brachliegenden Liegenschaftsreserve sollen rund 900 Wohnungen entstehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs stellt nun die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren dar.

Frankfurt

Direkt am Südausgang des Fernbahnhofs am Frankfurter Hauptbahnhof entwickelt CA Immo ein 8-geschossiges Hotel mit rd. 400 Zimmern sowie 82 unterirdischen Parkplätzen für die Steigenberger Hotel Group. Die Eröffnung des Gebäudes am Standort Mannheimer Straße ist für den Jahreswechsel 2018/2019 geplant.

Mainz

Im von CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz entwickelten Stadtquartier Zollhafen Mainz startete im Sommer 2016 der Bau des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rheinallee III mit rd. 20.000 m² vermietbarer Nutzfläche. CA Immo errichtet das Gebäude schlüsselfertig für einen Endinvestor. Am selben Areal ist die Entwicklung des Bürogebäudes ZigZag in Bauvorbereitung.

SEGMENT OSTEUROPA

Auf das Segment Osteuropa entfällt ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 49,5 Mio. €. Zum 31.12.2016 hat CA Immo in Osteuropa mit dem rd. 37.000 m² großen **Büroprojekt Orhideea Towers** eine Projektentwicklung in Bukarest im Bau.

IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

Die Wertermittlung der Immobilien wird im Wesentlichen von externen unabhängigen Gutachtern unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den von der "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als den geschätzten Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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

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

Bei **Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase** wird das **Residualwertverfahren** angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie einem kalkulatorischen Ansatz eines angemessenen Developerprofits. Allfällige weitere Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Anfangsrenditen und Finanzierungsansätzen berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie von Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus von vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode bewertet.

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

Für über 95% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2016. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden aufgrund verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

Die Bewertungen zum 31.12.2016 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

Marktumfeld 2016

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich wie schon im Vorjahr auch 2016 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die boomende Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen sowie zu einer anhaltenden Renditekompression. Weitgehend positiv entwickelten sich auch wesentliche Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungsraten sowie das durchschnittliche Mietniveau in den deutschen Bürometropolen. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den Städten München, Frankfurt und Berlin signifikant von diesen positiven Markttrends profitieren. Auch der Wiener Büroimmobilienmarkt erfreute sich eines steigenden Investoreninteresses bei einem stabilen operativen Umfeld. Die osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest waren auch im Jahr 2016 von einer stabilen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist gegenwärtig von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte jedoch auch ein hohes Vermietungsvolumen und erfährt hohes internationales Investoreninteresse, welches ebenso eine deutliche Renditekompression für Core-Objekte zur Folge hatte. Die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region zeigt auch in 2016 eine deutlich positive Tendenz und erreichte ein historisches Rekordvolumen. Für das Gesamtjahr 2016 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 138,3 Mio. € (2015: 213,8 Mio. €).

ÖSTERREICH

Ein geringes Volumen neuer Büroflächen und gleichzeitig hohe Vorvermietungsquoten hielten den österreichischen Büroimmobilienmarkt 2016 stabil. Dementsprechend kam es auch im CA Immo-Bestandspfortfolio zu keinen wesentlichen Wertbewegungen. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 2,4 Mio. € (2015: 5,4 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien reduzierte sich im Jahresvergleich geringfügig von 5,7% auf 5,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns, die neben dem allgemeinen Markttrend vor allem auf die erfolgreiche Fertigstellung von Entwicklungsprojekten sowie äußerst profitablen Verkäufen von nicht-strategischen Immobilien zurück zu führen ist. Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2016 bei 144,0 Mio. € (31.12.2015: 169,4 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten unbebaute Liegenschaften in Frankfurt und München sowie die Bestandsobjekte Skygarden, Ambigon und Kontorhaus in München und John F. Kennedy-Haus sowie InterCity Hotel in Berlin bei. Die Bruttorendite erhöhte sich im Jahresvergleich geringfügig von 4,8% auf 4,9% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung/ Wertminderung/ Wertaufholung	Bruttorendite (in %)	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)		31.12.2015	31.12.2016
	31.12.2016	31.12.2016	in Mio. €		
Bestandsimmobilien ²⁾	602,1	547,0	0,4	5,7	5,6
Immobilien in Entwicklung	4,3	5,5	0,4		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10,7	15,1	1,7		
Gesamt	617,1	567,6	2,4		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

	Anschaffungs- kosten (in Mio.€) 31.12.2016	Bilanzwert (in Mio. €) 31.12.2016	Neubewertung / Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
				31.12.2015	31.12.2016
Bestandsimmobilien ²⁾	739,8	977,9	94,6	4,8	4,9
Immobilien in Entwicklung	315,2	383,6	49,5		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	36,8	34,1	0,0		
Gesamt	1.091,8	1.395,6	144,1		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien; exklusive der kürzlich fertiggestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), John. F. Kennedy-Haus und Monnet 4 (Berlin) lag die Bruttorendite zum 31.12.2016 bei 5,2%

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa belief sich zum Stichtag auf -8,2 Mio. € (2015: 39,0 Mio. €). Das Marktumfeld zeigte sich 2016 über weite Teile der CA Immo-Kernregion stabil. Eine Ausnahme davon bildet Warschau, wo durch die rege Bautätigkeit eine kurzfristig die Nachfrage übersteigende Angebotserweiterung von

modernen Büroflächen zu beobachten ist, die sich negativ in der Immobilienbewertung widerspiegelt. Der Ankauf der Millennium Towers in Budapest führte zu einem positiven Neubewertungseffekt in Höhe von 7,2 Mio. €. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 7,6% auf 7,1% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA ¹⁾

	Anschaffungs- kosten (in Mio.€) 31.12.2016	Bilanzwert (in Mio. €) 31.12.2016	Neubewertung / Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
				31.12.2015	31.12.2016
Bestandsimmobilien	1.502,4	1.398,8	-8,2	7,6	7,1
Immobilien in Entwicklung	54,1	44,0	0,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0		
Gesamt	1.556,6	1.442,8	-8,2		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2016 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1.565.639 Tsd. € und damit über dem Vorjahreswert (1.403.989 Tsd. €). Die Nettoverschuldung, nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns, stand zum Jahresende bei 1.167.656 Tsd. € (2015: 1.191.446 Tsd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer unverändert starken Eigenkapitalquote von 51,2% (2015: 53,2%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing von 53,0% (2015: 56,2%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV) von 34,2% (2015: 37,2%) zum Ausdruck kommt.

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf 111.768 Tsd. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand auch 2016 weiter signifikant reduziert und lag bei – 41.622 Tsd. € (2015: –60.172 Tsd. €). Die daraus resultierende gestärkte nachhaltige Ertragskraft verbessert weiter die Profitabilität des

Konzerns und spiegelt sich in steigenden Funds from Operations (FFO) wider.

Bestätigung des Investment Grade Ratings

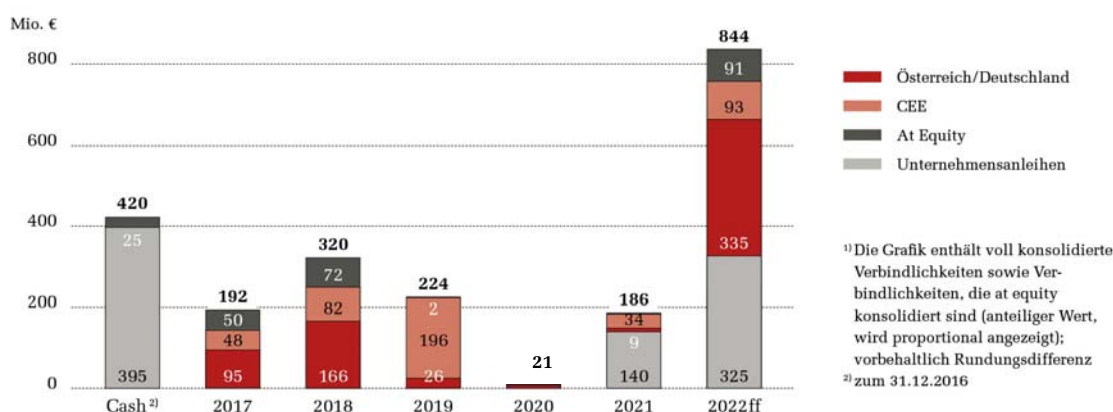
Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Moody's hebt in seinen Credit Reports insbesondere das qualitativ hochwertige und regional diversifizierte Büroimmobilienportfolio, geringes Mieterkonzentrationsrisiko sowie den niedrigen Verschuldungsgrad und die konservative Finanzierungspolitik positiv hervor. Mit dem 26%-Anteilerwerb durch die IMMOFINANZ AG und den gleichzeitig kommunizierten Fusionsplänen im April 2016 wurde der Ausblick von Moody's von neutral auf negativ gesenkt. Das Emittentenrating Baa2 wurde zuletzt im Juli 2016 im Rahmen eines ausführlicheren Credit Reports bestätigt.

Das Investment Grade Rating von CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt. Damit erweitert sich die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten für den Konzern. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Corporate Credit Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft sowie eine damit verbundene solide Zinsdeckung und eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

Auslaufprofil

Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2016 (unter der Annahme, dass Verlängerungsopti-

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN¹⁾ (Stand: 31.12.2016, Basis: 1,8 Mrd. €)



onen ausgeübt werden). Die für 2017 ausgewiesenen Fälligkeiten, zur Gänze besicherte Hypothekarkredite, belaufen sich zum Stichtag auf rund 192 Mio. €. Davon entfielen zum 31.12.2016 rd. 50 Mio. € auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures, die partiell durch den Buy-out des Joint-Venture-Partners Union Investment zu Beginn des Jahres 2017 zurückgeführt wurden (siehe Nachtragsbericht). Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 143 Mio. € betreffen 95 Mio. € besicherte fällige Kredite in Österreich und Deutschland, sowie rund 48 Mio. € Projektfinanzierungen in Osteuropa.

Sinkende Finanzierungskosten

Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d.h. unter Einbezug der anteiligen Joint-Venture-Finanzierungen (pro rata), zum Stichtag 31.12.2016 bei 2,3%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,1% niedriger dar.

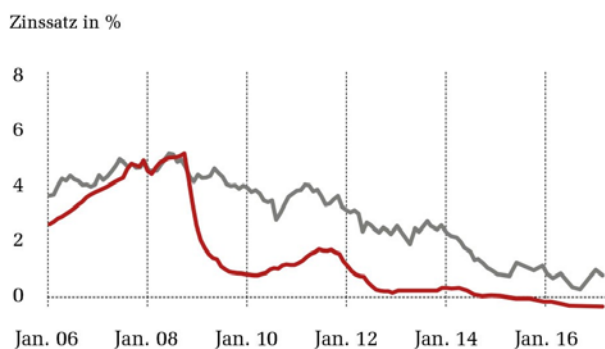
Im Laufe des Jahres 2016 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2015 bei 2,9% standen, wie bereits in den beiden Vorjahren deutlich reduziert werden. Der Einsatz liqui-

der Mittel zur Optimierung der Finanzierungsstruktur durch die Rückführung von teureren Krediten sowie von Derivaten zur Zinsabsicherung war dabei ein wesentlicher Hebel. Die weiterhin historisch niedrigen bzw. teilweise negativen Basiszinsen (Euribor) sowie das anhaltend kompetitive Umfeld für Bankenfinanzierungen, insbesondere in Deutschland, mit daraus resultierenden geringeren Finanzierungsmargen unterstützten auch 2016 einen abnehmenden Trend in den Finanzierungskosten auf allen Kernmärkten von CA Immo.

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank



FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungs- kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	146,9	47,4	2,2	2,8	5,5	7,2
Deutschland	574,1	119,6	1,4	1,9	5,0	2,5
Tschechien	116,4	51,2	2,3	2,2	2,6	1,8
Ungarn	182,4	86,9	2,9	3,0	4,8	7,0
Polen	130,7	60,0	2,0	2,0	2,3	2,5
Rumänien	49,0	32,9	3,7	4,0	3,0	2,7
Sonstige	36,2	0,0	3,5	3,5	1,1	0,0
Summe	1.235,7	398,1	2,0	2,3	4,3	4,0
Entwicklungsprojekte	46,3	6,3	1,4	1,4	2,1	2,2
Kurzfristiges Immobilienvermögen	38,8	0,0	1,7	1,7	0,8	0,0
Konzernfinanzierungen	466,5	0,0	2,5	2,5	5,3	0,0
Total	1.787,2	404,4	2,1	2,3	4,4	4,0

¹⁾ Die Datenbasis umfasst sowohl vollkonsolidierte Finanzierungen, als auch jene Finanzierungen, die at Equity konsolidiert und pro rata (proportional) abgebildet werden

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Aktueller Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

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

Erhöhung des Anteils unbesicherter Finanzierungen

Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränken sich zum Stichtag im Wesentlichen auf drei am Kapitalmarkt platzierte Anleihen mit einem Gesamtvolumen zum Stichtag von rund 465 Mio. €, das im Februar 2017 mit einer Neuemission der Unternehmensanleihe 2017-2024 um 175 Mio. € aufgestockt wurde. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien von CA Immo belief sich zum 31.12.2016 auf rund 1,0 Mrd. €. Zur Absicherung des Investment Grade Ratings des Konzerns ist eine Ausdehnung des Volumens von nichtbesicherten Immobilien geplant. Diese soll durch eine Verwendung weiterer Emissionserlöse von unbesicherten Finanzierungsinstrumenten zur Tilgung von Hypothekarkrediten und damit zur Lastenfreistellung der gegenwärtig besicherten Immobilien erreicht werden.

Langfristige Finanzkennzahlen

Die Beibehaltung einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis hat für die CA Immo Gruppe hohe strategische Bedeutung. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 40-45% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 77%, soll mittelfristig auf diesem Niveau beibehalten werden.

Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zins-Erhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht unmittelbar durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungspolitik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zinsswaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zinscaps eingesetzt. Angewendet wird auch das Instrument der Swaption, die eine Option für den zeitlich definierten Eintritt in einen Zinsswap darstellt. Darüber hinaus bilden zukünftig verstärkt fix verzinste Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 397.766 Tsd. € auf Zinsswap Kontrakte. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 4,0 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 4,4 Jahren. Auf Zinscaps entfällt ein Nominale von 44.196 Tsd. €.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow-Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow-Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2016 waren Kontrakte mit einem Nominale von 92.360 Tsd. € und einem Marktwert von -4.151 Tsd. € als Cash-flow-Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 305.406 Tsd. €, der negative Marktwert lag zum 31.12.2016 bei - 7.432 Tsd. €.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2016 folgende ausstehende Anleihen, welche im geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Aus-stehendes Vo-lumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmens-anleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JUV3	Unternehmens-anleihe	150 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1LJH1	Unternehmens-anleihe	140 Mio. €	2016-2021	1,875%

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. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Emission neuer Unternehmensanleihen

Nach Erhalt eines Investment Grade Ratings durch die Ratingagentur Moody's im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Im Juli 2016 wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. €, einer Laufzeit von 5 Jahren und einem

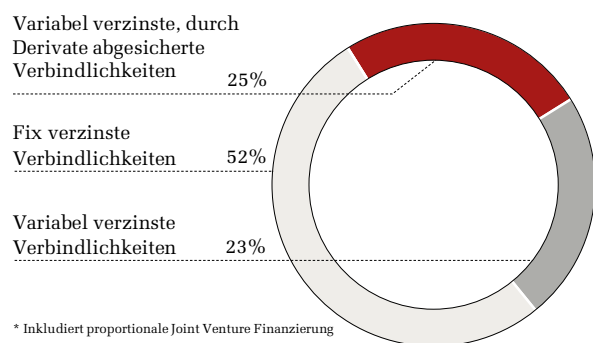
Zinssatz von 1,875% emittiert. Beide Emissionen wurden von Moody's analog zum Emittentenrating mit Baa2 bewertet. Der Emissionserlös dieser beiden Transaktionen diente zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006-2016 (186 Mio. €) sowie zur Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns, u.a. durch die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Im Februar 2017 erfolgte eine weitere Emission der Unternehmensanleihe 2017-2024 mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Zinssatz von 1,875%. Die Anleihe notiert sowohl im geregelten Freiverkehr der Wiener Börse als auch im geregelten Markt der Börse Luxemburg (ISIN AT0000A1TBC2) und wurde von Moody's ebenso mit Baa2 geratet. Die beinahe zweifach überzeichnete Emission wurde zu mehr als zwei Drittel bei privaten und institutionellen Investoren in Österreich platziert. Der Emissionserlös soll vorrangig zur Umschuldung von besicherten Finanzierungen mit weitgehend variabler Verzinsung sowie zur Substitution von geplanten Bankfinanzierungen dienen.

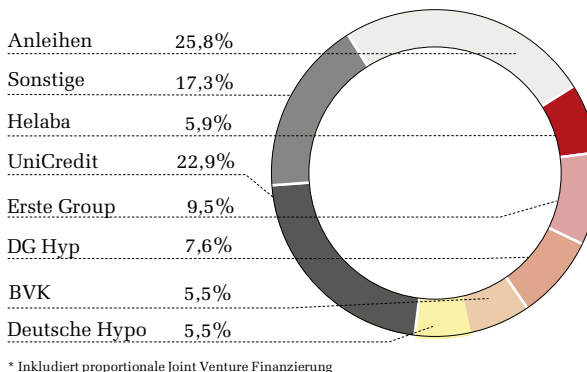
Finanzierungsquellen

CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 23% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere signifikante Anteile auf Erste Group, DG Hyp, Helaba, Deutsche Hyp/Nord LB sowie auf die Bayerische Versorgungskammer (BVK). Auf alle anderen finanzierenden Banken bzw. Versicherungen entfallen jeweils nicht mehr als 5% des Finanzierungsvolumens.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2016*
(Basis: 1,8 Mrd. €)



VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS*
(Basis: 1,8 Mrd. €)



ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2016 eine Steigerung der Mieterlöse um 7,0% auf 165.603 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang in Höhe von 11.184 Tsd. € mit Zuflüssen aus dieser Übernahme überkompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2016 entfielen auf derartige Linearisierungen –278 Tsd. € (2015: 4.155 Tsd. €).

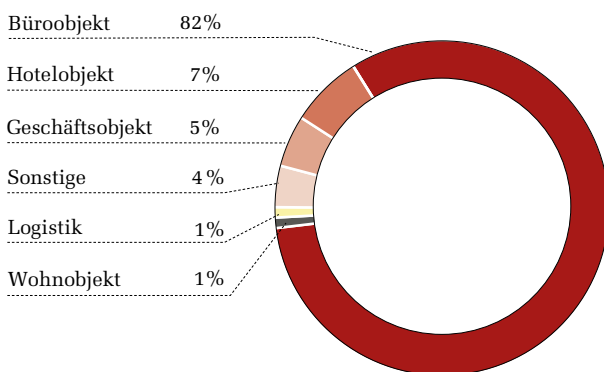
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, reduzierten sich im Jahresvergleich um –4,0% von

–19.225 Tsd. € auf –18.453 Tsd. €. Diese Aufwandposition gliedert sich in Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–5.820 Tsd. €), Vermittlungshonorare (–2.373 Tsd. €) Instandhaltungen (–6.907 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–309 Tsd. €) sowie sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand (–3.044 Tsd. €). Während sich Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen, Vermittlungshonorare sowie der sonstige Aufwand reduzierten, verzeichneten der Instandhaltungsaufwand einen Anstieg zum Vorjahr.

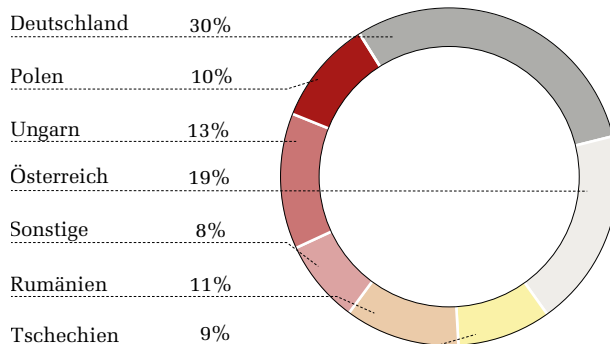
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 8,5% von 135.592 Tsd. € auf 147.150 Tsd. € gesteigert. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 87,6% im Vorjahr auf 88,9%.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde verkaufsbedingt kein Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung generiert (2015: 251 Tsd. €). Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2.333 € (2015: –2.159 Tsd. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
(Basis: Mio. 165,6 €)



MIETERLÖSEN NACH LÄNDERN (Basis: 165,6 Mio. €)



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2015 AUF 2016

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
2015	35,5	48,9	70,4	154,8
Veränderung				
aus Wertsicherung	0,4	0,5	0,3	1,2
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen	-0,7	1,2	-2,9	-2,4
aus Neuzugängen	0,0	0,0	2,4	2,4
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	4,3	0,0	4,3
aus fertig gestellten Projekten	0,0	0,7	0,0	0,7
Erwerb der Anteile von EBRD	0,0	0,0	15,7	15,7
durch Objektverkauf	-3,0	-7,1	-1,2	-11,2
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	-3,3	-0,3	14,4	10,8
2016	32,2	48,6	84,8	165,6

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Tsd. €	2016	2015
Personalaufwand	-33.318	-31.271
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.611	-6.019
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-2.975	-4.578
Büromiete	-1.514	-1.467
Reisekosten und Transportkosten	-1.194	-1.208
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.682	-2.906
Sonstige indirekte Aufwendungen	-3.696	-4.231
Zwischensumme	-53.989	-51.679
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	8.136	7.829
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.713	1.399
Indirekte Aufwendungen	-44.140	-42.452

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften wurden 2016 Verkaufserlöse in Höhe von 28.099 Tsd. € (Vorjahr: 9.535 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –18.669 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 9.430 Tsd. € (2015: 3.089 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 34.147 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 23.340 Tsd. € unter dem Vorjahreswert von 36.547 Tsd. €. Den wesentlichen Beitrag generierten Verkäufe in Deutschland in Höhe von 19.752 Tsd. €. Den wertmäßig größten Gewinn steuerte die Veräußerung einer nicht-strategischen Immobilie in Stuttgart bei.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen waren um –18,2% im Jahresvergleich rückläufig und beliefen sich auf 13.265 Tsd. € (2015: 16.219 Tsd. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen erhöhten sich 2016 von –42.452 Tsd. € im Vorjahr um 4,0% auf –44.140 Tsd. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten. Wie in der Tabelle oben dargestellt, ergibt sich die Summe der indirekten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Position „Aktivierte Eigenleistungen“, die mit 8.136 Tsd. € um 3,9% höher ausfiel als 2015. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Sonstige betriebliche Erträge

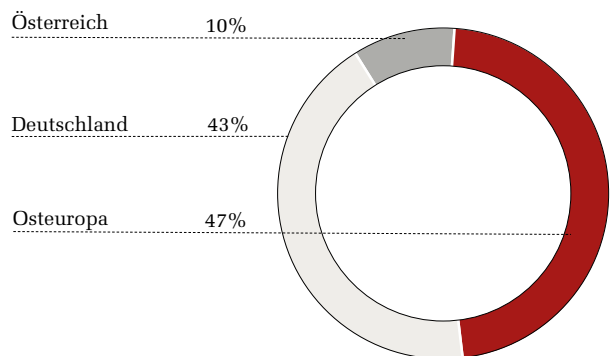
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 873 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1.470 Tsd. € im Jahr 2015.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) blieb mit 147.585 Tsd. € im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 148.558 Tsd. €. Während das nachhaltige Ergebnis im Jahresvergleich gesteigert werden konnte, war das Ergebnis aus Immobilienverkäufen wie oben dargelegt rückläufig.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 69.657 Tsd. € generierte das Segment Osteuropa mit rund 47% den größten Anteil. Auf das Segment Deutschland entfielen 63.143 Tsd. € (43%), auf das Segment Österreich 14.785 Tsd. € (10%).

EBITDA (Basis: 147,6 Mio. €)



Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2016 auf 179.094 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –40.834 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 138.260 Tsd. € signifikant positiv dar, lag jedoch deutlich unter dem Vorjahreswert (2015: 213.818 Tsd. €).

Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich, in Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte, die boomende Investmenttätigkeit und weitere Renditekompression fort, die – wie schon im Vorjahr – auch entsprechend im Bewertungsergebnis der CA Immo und in den Zahlen des Geschäftsjahres 2016 reflektiert ist. Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten unbebaute Liegenschaften in Frankfurt und München, die im September 2016 erworbenen Millennium Towers in Budapest sowie die Bestandsobjekte Skygarden, Ambigon

und Kontorhaus in München und John F. Kennedy-Haus sowie InterCity Hotel in Berlin bei.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 144.046 Tsd. €. Österreich verbuchte einen positiven Beitrag in Höhe von –2.415 Tsd. €, Osteuropa einen negativen von 8.201 Tsd. €.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2016 summierte sich dieser Beitrag auf 11.420 Tsd. € (2015: 43.221 Tsd. €). Das zum Vorjahr rückläufige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Übernahme von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und einer daraus folgenden Vollkonsolidierung bzw. dem Verkauf solcher Anteile.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 293.833 Tsd. € und lag damit im Wesentlichen – bedingt durch das geringere Neubewertungsergebnis – um –27,0% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (402.715 Tsd. €).

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 220.619 Tsd. € bzw. 75% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte auf EBIT-Basis 14.696 Tsd. € im Jahr 2016 (5%), Osteuropa 58.518 Tsd. € (20%).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2016 auf –56.228 Tsd. € gegenüber –86.702 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, reduzierte sich deutlich auf –41.622 Tsd. € (2015: –60.172). Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive Effekte. Zudem hatten gesunkene Finanzierungskosten für variable verzinsten Finanzierungen einen positiven Effekt. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 3.832 Tsd. € (2015: 236 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,30% (2015: 1,66%) im

Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften belief sich auf –1.662 Tsd. € (2015: –15.299 Tsd. €). Das Ergebnis des Vorjahres war von Umgliederungen von zuvor im Eigenkapital erfassten negativen Barwerten von Zins-Swaps geprägt, welche aufgrund der Glattstellung der Kontrakte realisiert wurden. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 7.229 Tsd. € niedriger aus als in der Referenzperiode (2015: 12.344 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –20.174 Tsd. € (2015: –23.574 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von –15.768 Tsd. €.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 237.605 Tsd. € (2015: 316.013 Tsd. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen Rückgang von –24,8% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2016 eine Höhe von –53.688 Tsd. € (2015: –95.174 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 183.910 Tsd. € um –16,7% unter dem Vorjahreswert von 220.839 Tsd. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf € 1,94 je Aktie (2015: € 2,25 je Aktie).

Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2016 auf 130.052 Tsd. € (2015: 102.898 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 125.368 Tsd. € (2015: 113.157 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2016 auf 39.474 Tsd. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 101.548 Tsd. €. In dieser Position

enthalten ist unter anderem der Erwerb der Millennium Towers in Budapest.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von 23.455 Tsd. € (2015: –171.372 Tsd. €) inkludiert unter anderem die Emission der beiden Unternehmensanleihen im Februar und Juli des Jahres 2016 mit einem Volumen von insgesamt 315 Mio. €.

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2016	2015	Veränderung in %
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	125,4	113,2	11
- Investitionstätigkeit	39,5	101,5	-61
- Finanzierungstätigkeit	23,5	-171,4	n.m.
Veränderung der liquiden Mittel	188,3	43,3	n.m.
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	207,1	163,6	27
- Fremdwährungskursänderung	-0,3	0,1	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	395,1	207,1	91

FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2016 wurde ein FFO I in Höhe von 91.712 Tsd. € generiert, 13,6% über dem Vorjahreswert von 80.766 Tsd. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,97 € - eine Steigerung von 18,3% zum Vorjahreswert (2015: 0,82 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 0,90 € je Aktie wurde damit mit 7,3% deutlich übertroffen. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, summierte sich auf 113.671 Tsd. € (2015: 121.155 Tsd. €). FFO II je Aktie stand bei 1,20 € je Aktie (2015: 1,24 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2016	2015
Nettomietergebnis (NRI)	147,1	135,6
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,3
Erlöse aus Dienstleistungen	13,3	16,2
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,3	-2,2
Sonstige betriebliche Erträge	0,9	1,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	11,8	15,8
Indirekte Aufwendungen	-44,1	-42,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	7,9	14,8
Finanzierungsaufwand	-41,6	-60,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7,2	12,3
Sonstige Anpassungen ²⁾	3,4	4,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	91,7	80,8
Ergebnis aus Immobilienhandel	9,4	3,1
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	23,3	36,5
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,9	0,7
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,9	9,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	37,6	49,7
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,2
Tatsächliche Ertragsteuer	-10,1	-36,6
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,6	-1,1
Sonstige Anpassungen	-3,9	-6,0
Sonstige Anpassungen FFO II	0,0	34,2
FFO II	113,7	121,2

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.659.806 Tsd. € auf (84,9% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 2.923.676 Tsd. € (31.12.2015: 2.714.305 Tsd. €) wurde unter anderem durch die Akquisition des Bürokomplexes Millennium Towers in Budapest erwirkt.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2015 um 5,9% auf 433.049 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.424.269 Tsd. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2015 (3.203.435 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 191.369 Tsd. € belief (31.12.2015: 172.286 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 395.088 Tsd. €, deutlich über dem Stand zum 31.12.2015 (207.112 Tsd. €).

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2016 um 4,0% von 2.120.450 Tsd. € auf 2.204.541 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 183.910 Tsd. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (-47.904 Tsd. €) sowie der Erwerb eigener Aktien (-54.773 Tsd. €) reflektiert. Per 31.12.2016 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges bei -3.201 Tsd. €.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um rund 8,2% auf 4.309.138 Tsd. €

(31.12.2015: 3.983.983 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 51,2% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich (31.12.2015: 53,2%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 1.565.639 Tsd. €, 11,5% über dem Vorjahreswert von 1.403.989 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.191.446 Tsd. € auf 1.167.656 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 53,0% (31.12.2015: 56,2%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) wurde im Jahresvergleich von 37,2% auf 34,2% gesenkt.

100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR. Die Zinssicherungsstrategie der CA Immo sieht eine umfassende Absicherung des Zinsänderungsrisikos vor. Für weitere Details siehe das Kapitel „Finanzierungen“.

KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	2016	2015
Eigenkapital	2.204,5	2.120,5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.412,6	858,8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	153,0	545,2
Liquide Mittel	-395,1	-207,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-2,9	-5,4
Nettoverschuldung	1.167,7	1.191,4
Eigenkapitalquote	51,2	53,2
Gearing	53,0	56,2
Loan to Value (Netto)	34,2	37,2
EBITDA/Nettozinsaufwand ¹⁾ (Faktor)	3,8	3,0

¹⁾ Nettozinsaufwand: Finanzierungsaufwand minus Ergebnis aus Finanzinvestitionen

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2016		2015 angepasst		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	in %	in %
Immobilienvermögen	3.363,4	78	3.130,3	79	7
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191,4	5	172,3	4	11
Immaterielles Vermögen	8,2	0	11,6	0	-29
Finanzanlagen und Sonstiges	95,3	2	140,5	4	-32
Steuerabgrenzung	1,6	0	2,4	0	-34
Langfristiges Vermögen	3.659,8	85	3.457,1	87	6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26,8	1	54,0	1	-50
Zum Handel bestimmte Immobilien	34,1	1	22,1	1	55
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	91,8	2	138,4	3	-34
Wertpapiere	101,6	2	105,3	3	-4
Liquide Mittel	395,1	9	207,1	5	91
Kurzfristiges Vermögen	649,3	15	526,9	13	23
Summe Aktiva	4.309,1	100	3.984,0	100	8
<i>Eigenkapital</i>	2.204,5	51	2.120,5	53	4
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,2%		53,2%		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.412,6	33	858,8	21	64
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	153,0	3	545,2	14	-72
Übrige Verbindlichkeiten	299,0	7	262,2	7	14
Steuerabgrenzung	240,0	6	197,4	5	22
Summe Passiva	4.309,1	100	3.984,0	100	8

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2016 bei 2.204.495 Tsd. € (23,60 € je Aktie), gegenüber 2.120.410 Tsd. € zum Jahresende 2015 (21,90 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 7,8%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 47.904 Tsd. € lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2016 bei 10,0%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 26,74 € je Aktie (2015: 24,32 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2016 auf 24,56 € je Aktie (2015: 22,69 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das Aktienrückkaufprogramm kontinuierlich reduziert und belief sich zum Stichtag auf 93.405.017 Stück (31.12.2015: 96.808.336).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV)	2.204,5	2.120,5
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.204,5	2.120,5
NAV/Aktie in €	23,60	21,90
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbst genutzte Immobilien	6,0	5,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	39,9	24,3
- Finanzinstrumente	3,2	5,1
Latente Steuern	243,9	199,4
EPRA NAV nach Anpassungen	2.497,5	2.354,4
EPRA NAV je Aktie in €	26,74	24,32
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-3,2	-5,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-24,2	-8,9
Latente Steuern	-175,7	-144,1
EPRA NNNAV	2.294,4	2.196,3
EPRA NNNAV je Aktie in €	24,56	22,69
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	8,3%	11,4%
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-28,9	-25,8
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.405.017	96.808.336

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen, unter anderem der Europäischen Kommission, erwarten eine positive konjunkturelle Entwicklung in Europa für die Jahre 2017 und 2018. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2017 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 steht nun das wertschaffende Wachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte voll im strategischen Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität der CA Immo Gruppe weiter zu steigern. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Strategie“.

Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein und soll zunehmend an Dynamik gewinnen. Im Jahr 2017 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte in Berlin (KPMG, Rieck I und Cube - Büroprojekte), Frankfurt (Steigenberger Hotel), Mainz (Rheinallee III Büro) und Bukarest (Orhideea Towers Büro) sowie Wien (ViE Büro und Laendyard Wohnen) 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 (Büro), NEO (Büro/Hotel) und Eggartensiedlung (Wohnen) in München sowie ZigZag (Büro) in Mainz. Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen 150 bis 200 Mio. € jährlich bewegen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Projektentwicklungen“.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus abschließenden Verkäufen nicht-strategischer Immobilien im Rahmen der Portfoliooptimierung sollen durch einen Mietzuwachs von den im Jahr 2016 akquirierten Bürokomplexes Millennium Towers in Budapest 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. Mit Emission der Anleihe 2017-2024 im Februar 2017 wurde bereits frühzeitig eine zentrale Aufgabenstellung des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2017 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2016 liegt mit 8,5% (2015: 10,8%) über diesem Zielwert. Mit der Umsetzung des strategischen Programmes 2015-2017 sollen die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt werden, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel Strategie). Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des NAV je Aktie, der operative Cash-flow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I) je Aktie (siehe Tabelle „Value Kennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ in der Flappe des Geschäftsberichtes).

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, der im operativen Immobiliengeschäft erzielt wird, sind diesen eine Reihe sonstiger, nichtfinanzieller Leistungsindikatoren vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind. Wesentliche **Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts** sind:

- **Leerstandsrate** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 92,4% liegt CA Immo über Marktdurchschnitt.
- **Standortqualität** und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des CA Immo-Bürobestands liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** 60% der Büro-Bestandsflächen¹⁾ von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

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

MITARBEITER

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2016 bei 363¹⁾ (Stand 31.12.2015: 357²⁾). Deutschland ist mit rund 45% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt der CA Immo, gefolgt von Osteuropa (29%) und Österreich (21%). 77 Mitarbeiter entfielen zum Stichtag auf die deutsche 100%-Bautochter omniCon.

Niederlassungen in den Kernmärkten

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

Mitarbeiterbeteiligung

CA Immo sieht für alle Mitarbeiter eine variable Erfolgsbeteiligung vor, die an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft ist. Für Führungskräfte besteht weiters die Möglichkeit, an einem Long Term Incentive Programm (LTI) teilzunehmen. Dieses Mitarbeiterbeteiligungsmodell berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo, gemessen an NAV-Wachstum (Net Asset Value), TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Details hierzu finden Sie im Vergütungsbericht.

SCHWERPUNKTE IM HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

Eckpfeiler im Human Resource Management der CA Immo sind vor allem die Förderung persönlicher Karriereewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von Fach- und Führungskompetenzen, Maßnahmen im Bereich Teambuilding, Organisationsentwicklung und betrieblicher Gesundheitsförderung.



CA IMMO ACADEMY

BUSINESS · SKILLS · HEALTH

Weiterbildung und Nachwuchsförderung

Die CA Immo Academy bietet seit Anfang 2016 Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus den drei Kern-Themenbereichen Fachkompetenz, soziale Kompetenz und Gesundheit an. CA Immo hat 2016 darüber hinaus in Kooperation mit der IREBS Immobilienakademie der Universität Regensburg einen Bewertungslehrgang ins Leben gerufen, an dem u.a. Mitarbeiter der CA Immo teilnehmen. Der Lehrplan beinhaltet internationale Immobilienbewertung und Grundstückswertermittlung bis hin zur Financial und Technical Due Diligence. Innovation und internationale Netzwerken sind die Ziele des Programms zur internen Nachwuchsförderung „Fit for Future“, dessen Arbeitsgruppen 2016 weitergeführt wurden.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN ¹⁾

	31.12.2016		31.12.2015	Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation ²⁾ in %
	Mitarbeiter gesamt (Headcounts)	davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	absolut	in %		
Österreich	77	55	75	2	3	8/8	10,2
Deutschland/Schweiz ³⁾	180	42	184	-4	-2	19/12	10,9
Osteuropa	106	77	98	8	8	25/17	24,7
Gesamt	363	55	357	6	2	52/37	14,7

¹⁾ inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 12 Headcounts der Joint-Venture Firmen ²⁾ Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte,

³⁾ Im Rahmen der 2014 gegründeten Zweigstelle der 100% CA Immo-Bautochter omniCon in Basel waren Ende 2016 18 Mitarbeiter lokal angestellt

¹⁾ Davon rund 10% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 18 karenzierten Mitarbeiter ²⁾ Davon rd. 9% TZA; inkl. der konzernweit 21 karenzierten Mitarbeiter

²⁾ Davon rd. 9% TZA; inkl. der konzernweit 21 karenzierten Mitarbeiter

³⁾ Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit ¹⁾	Weiterbildung
Österreich	Frauen	21	5	4
	Männer	24	4	4
Deutschland	Frauen	28	12	3
	Männer	28	5	2
Osteuropa	Frauen	18	6	7
	Männer	21	1	10

¹⁾ Exkl. je ein Langzeitkrankenstand in Österreich, Deutschland und Osteuropa. Inklusive dieser Langzeitkrankenstände läge der Schnitt der Krankenstandstage in Österreich für Frauen bei 6 Tagen, für Männer in Deutschland ebenso bei 6 und bei Frauen in CEE bei 7 Tagen.

Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt fit2work stellt im Zuge eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses die Förderung und den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter sicher. Optimiert werden hierbei u.a. die Reduktion von

gesundheitlichen Risiken und der Aufbau eines Frühwarnsystems insbesondere für Burnout zur Verhinderung von Langzeitkrankenständen oder Frühpensionierungen.

Sicherheit am Arbeitsplatz

Mitarbeiter der CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen. Weiters wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den dafür beauftragten Firmen. Im Berichtsjahr 2016 wurden in Deutschland insgesamt 5 Wegunfälle verzeichnet, die dadurch verursachten Ausfälle betragen jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen¹⁾, Krankheiten und Ausfalltage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2016 keine bekannt gegeben.

Details zum Thema Frauenförderung und Maßnahmen zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie finden Sie im Corporate Governance Bericht.

MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (Gesamt: 363 Mitarbeiter)¹⁾

Mitarbeiter²⁾

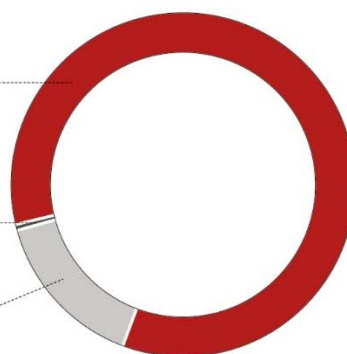
304 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	6 %	44 %	10 %
M	2 %	24 %	14 %

Vorstand

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

Führungskräfte³⁾

57 Mitarbeiter	<28	29-48	49 <
W	0 %	28 %	2 %
M	2 %	49 %	19 %



¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 12 Mitarbeiter (Stand 31.12.2016) der Joint Venture-Firmen.

²⁾ Davon 1 % mit Behinderung.

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

¹⁾ Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2017 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Aktienrückkauf

Aus dem laufenden Aktienrückkaufprogramm wurden bis 20.3.2017 weitere 34.727 Aktien zurückgekauft.

Akquisitionen

Im Jänner schloss CA Immo die Verhandlungen mit JV-Partner Union Investment über den Erwerb der jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden Danube House in Prag sowie dem Infopark in Budapest erfolgreich ab. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 51% auf 100%; das Closing ist bereits erfolgt. Die Transaktion ist ein weiterer Schritt in Richtung Expansion des Core-Büroimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernstädten und wird einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Profitabilität (FFO I) in Höhe von rd. 3 Mio. € leisten.

Im Februar 2017 begab CA Immo eine neue **Unternehmensanleihe** mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875%. Details dazu finden Sie im Kapitel Investor Relations.

Anfang März erhielt CA Immo die Baugenehmigung für das 21.000 m² Bruttogrundfläche große Büro- und Hotelhochhaus NEO in München. Der Baustart erfolgte im März. Zuvor hatte CA Immo für das in den ersten sechs Geschossen angesiedelte Hotel einen langfristigen Pachtvertrag mit der tristar GmbH abgeschlossen. Weiters erwarb sie die bislang von Joint-Venture-Partner Patrizia an der Projektentwicklung gehaltenen 50% und ist nun alleinige Eigentümerin.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Der Anspruch, Büroimmobilien heute zu entwickeln und über eine Nutzungsdauer von bis zu 30 Jahren erfolgreich zu bewirtschaften, setzt vorausschauende Planung auf Basis einschlägiger Forschung voraus. CA Immo ist seit April 2016 Partner des Verbundprojekts OFFICE 21® des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO (www.office21.de). Die Forschungsphase 2016-

2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für die Gestaltung einer innovationsförderlichen Arbeitswelt und verbindet Best Practice-Analysen mit einschlägigen Forschungsergebnissen.

Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

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

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

EPRA LEISTUNGSKENNZAHLEN

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

EPRA-KENNZAHLEN¹⁾

		31.12.2016
EPRA NAV	Mio. €	2.497,5
EPRA NAV je Aktie	€	26,74
EPRA NNNAV	Mio. €	2.294,4
EPRA NNNAV je Aktie	€	24,56
EPRA Net Initial Yield ¹⁾	%	5,0
EPRA "topped-up" Net Initial Yield ¹⁾	%	5,0

¹⁾ Inkl. vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

RISIKOBERICHT



KONZERNLAGEBERICHT

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen ihrer strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin 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 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 jener 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 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. Szena-

riendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das interne Kontrollsystem von 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 und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss 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 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 des makroökonomischen Marktumfeldes. In 2017 warnt z. B. das Weltwirtschaftsforum (WEF)¹ vor allem vor ökonomischen und sozialen Risiken.

Die globale **Finanz- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise (insbesondere im Euroraum) hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage von CA Immo. Eine erneute Krise könnte auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten lockeren **Geldpolitik** der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine weitere Verlängerung der expansiven Geldpolitik könnte für finanzielle Instabilität sorgen: Negative Anreizwirkungen für Regierungen, Fehlallokationen von Investitionen bzw. Ressourcen sowie das Entstehen von Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg weiterer Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu

¹ World Economic Forum: The Global Risks Report 2017, 12th Edition.

einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen. Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wird durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt. Ein **Zinsanstieg** kann sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von 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. In 2017 werden insbesondere die politischen Herausforderungen in den USA und der Ausgang der Wahlen in Europa (Frankreich, Niederlande und Deutschland) sowie der Fortgang der Brexit-Verhandlungen das wirtschaftliche Umfeld prägen. Gemeinsam mit aktuellen Spannungen wie der Krise in der Ostukraine, den Sanktionen gegen Russland, der politischen Instabilität in der Türkei und dem anhaltenden syrischen Bürgerkrieg können diese Ereignisse zu außergewöhnlich hohen Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa führen. Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Viele dieser Risiken sind nicht 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

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 Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfahrtsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben

korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. 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 von 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 fällt nur der Tower 185 in Frankfurt in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Derzeit werden rund 28% der Mieteinnahmen durch 15 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmieterelöse ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Baurechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende erhöhte Risiko konnte durch den Verkauf

nicht-strategischer Grundstücksreserven kontinuierlich reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig vorangetrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

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 die Ertragskraft und 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 niedrigen Niveau von unter 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind rd. 25% der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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.

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 zudem von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

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 mit wenigen Ausnahmen (insbesondere in Deutschland) erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets. Aktuell gibt es bezüglich zweier rechtskräftiger Baugenehmigungen am Standort Erdberger Lände in Wien anhängige Verfahren. Ein Nachbar behauptet die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigungen. Nach Ansicht der CA Immo und ihrer Rechtsberater besteht kein begründeter Anspruch für eine Änderung oder Nichtigerklärung einer Baugenehmigung oder Schadenersatzansprüche des Nachbarn.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in 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 von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von 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, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit 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 Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind,

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 ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

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

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge 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

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen we-

sentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (Partnerrisiken). 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 ver-

trebaren 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. Die geplante Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in Osteuropa wird den Pool an unbelasteten Vermögenswerten – wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating – weiter erhöhen.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen 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 die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings 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. Zudem konnten durch die Rückführung der 5,125% Anleihe im September 2016 die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sowie das Laufzeitenprofil und die Quote der zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten nochmals maßgeblich verbessert werden. Dazu beigetragen hat ebenso die neuerliche Begebung einer Unternehmensanleihe, deren Emissionserlös vorrangig zur Umschuldung bestehender Kredite in Osteuropa bzw. zur Substitution von geplanten Krediten eingesetzt wird.

Währungsrisiken

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht.

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt. Darüber hinaus können Währungsbewegungen zu schwankenden Immobilienwerten im Rahmen der Konvertierung in eine für einen Investor andere Währung als den Euro führen (Exit Risiko).

FINANCIAL RISK MANAGEMENT



INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	54
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	55
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2016	56
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	57
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	58
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2016	60
1.	Informationen über die Gesellschaft	60
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	60
3.	Wesentliche Aspekte der Darstellung und Rechnungslegung	60
a)	Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	60
b)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	60
4.	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	66
5.	Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden	69
a)	Änderung von Rechnungslegungsmethoden	69
b)	Konsolidierungsmethoden	69
c)	Währungsumrechnung	70
d)	Immobilienvermögen	72
e)	Immaterielle Vermögenswerte	77
f)	Wertminderungen	78
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	78
h)	Erlöse aus Dienstleistungen	81
i)	Erlöse aus Bauleistungen	81
j)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instruments)	81
k)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	81
l)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	82
m)	Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	83
n)	Steuern	84
o)	Leasingverhältnisse	84
p)	Segmentberichterstattung	85
q)	Umsatzrealisierung	85
r)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	87
s)	Indirekter Aufwand	87
t)	Finanzergebnis	87
u)	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	88
v)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	92
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	95
1.	Segmentinformation	95
2.	Mieterlöse	100
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	101
4.	Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	101
5.	Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	102
6.	Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	102
7.	Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	103
8.	Erlöse aus Dienstleistungen	104
9.	Indirekte Aufwendungen	104
10.	Sonstige betriebliche Erträge	104
11.	Abschreibungen und Wertänderungen	105
12.	Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	105
13.	Finanzierungsaufwand	105

14.	Sonstiges Finanzergebnis	105
15.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	106
16.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	106
17.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	106
18.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	106
19.	Finanzergebnis	107
20.	Ertragsteuern	107
21.	Sonstiges Ergebnis	108
22.	Langfristiges Immobilienvermögen	109
23.	Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung	111
24.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	112
25.	Anteile an assoziierten Unternehmen	114
26.	Finanzielle Vermögenswerte	114
27.	Latente Steuern	116
28.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	118
29.	Zum Handel bestimmte Immobilien	119
30.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	119
31.	Ertragsteuerforderungen	121
32.	Wertpapiere	121
33.	Liquide Mittel	121
34.	Eigenkapital	121
35.	Rückstellungen	122
36.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	124
37.	Sonstige Verbindlichkeiten	127
38.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	127
39.	Finanzinstrumente	128
40.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	130
41.	Risiken aus Finanzinstrumenten	132
42.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	135
43.	Leasingverhältnisse	137
44.	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	138
45.	Kennzahlen je Aktie	142
46.	Personalstand	142
47.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	142
48.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	143
	ANLAGE I	144
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	151
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	152
	EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	159
	TABELLEN UND ANALYSEN	164

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Tsd. €	Anhangsangabe	2016	2015
Mieterlöse	2	165.603	154.817
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	46.906	38.290
Betriebskostenaufwand	3	– 52.726	– 44.567
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	– 12.633	– 12.948
Nettomietergebnis		147.150	135.592
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		0	1.681
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		0	– 1.430
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	4	0	251
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	5	– 2.333	– 2.159
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		28.099	9.535
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		– 18.669	– 6.446
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6	9.430	3.089
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	7	23.340	36.547
Erlöse aus Dienstleistungen	8	13.265	16.219
Indirekte Aufwendungen	9	– 44.140	– 42.452
Sonstige betriebliche Erträge	10	873	1.470
EBITDA		147.585	148.558
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		– 3.460	– 2.915
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		29	32
Abschreibungen und Wertänderungen	11	– 3.432	– 2.882
Neubewertungsgewinn		179.094	257.563
Neubewertungsverlust		– 40.834	– 43.744
Ergebnis aus Neubewertung		138.260	213.818
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	12	11.420	43.221
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		293.833	402.715
Finanzierungsaufwand	13	– 41.622	– 60.172
Sonstiges Finanzergebnis	14	0	178
Kursdifferenzen	19	– 328	– 4.191
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15	– 1.662	– 15.299
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	16	7.229	12.344
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	17	– 15.768	– 13.264
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18	– 4.077	– 6.297
Finanzergebnis	19	– 56.228	– 86.702
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		237.605	316.013
Tatsächliche Ertragsteuer		– 10.136	– 36.639
Latente Steuern		– 43.552	– 58.535
Ertragsteuern	20	– 53.688	– 95.174
Ergebnis der Periode		183.916	220.839
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		6	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		183.910	220.839
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	45	€ 1,94	€ 2,25
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	45	€ 1,94	€ 2,25

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Tsd. €	Anhangsangabe	2016	2015
Ergebnis der Periode		183.916	220.839
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cash-flow Hedges		2.433	1.756
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		177	25.931
Währungsdifferenzen		359	597
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		1.128	2.164
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		- 980	- 6.074
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	21	3.116	24.373
Neubewertung IAS 19		- 413	870
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		149	- 284
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	21	- 264	585
Sonstiges Ergebnis der Periode	21	2.852	24.958
Gesamtergebnis der Periode		186.769	245.798
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		6	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		186.763	245.798

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2016

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2016	31.12.2015 angepasst	1.1.2015 angepasst
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	22	2.923.676	2.714.305	2.092.917
Immobilienvermögen in Entwicklung	22	433.049	408.979	496.252
Selbst genutzte Immobilien	22	6.643	7.016	7.533
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23	5.599	5.710	1.399
Immaterielle Vermögenswerte	23	8.195	11.567	15.845
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	24	191.369	172.286	206.136
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25	0	0	18
Finanzielle Vermögenswerte	26	89.713	134.824	385.410
Aktive latente Steuern	27	1.563	2.376	4.301
Langfristiges Vermögen		3.659.806	3.457.063	3.209.811
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		84,9%	86,8%	87,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	28	26.754	54.048	91.481
Zum Handel bestimmte Immobilien	29	34.147	22.069	18.445
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	30	76.235	99.223	120.983
Ertragsteuerforderungen	31	15.552	39.218	42.037
Wertpapiere	32	101.555	105.250	24.547
Liquide Mittel	33	395.088	207.112	163.638
Kurzfristiges Vermögen		649.332	526.920	461.130
Summe Vermögen		4.309.138	3.983.983	3.670.941
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital		718.337	718.337	718.337
Kapitalrücklagen		819.068	921.746	998.839
Sonstige Rücklagen		- 894	- 3.746	- 28.704
Einbehaltene Ergebnisse		667.984	484.074	263.235
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.204.495	2.120.410	1.951.707
Nicht beherrschende Anteile		46	40	0
Eigenkapital	34	2.204.541	2.120.450	1.951.707
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		51,2%	53,2%	53,2%
Rückstellungen	35	13.242	15.980	7.726
Verzinsliche Verbindlichkeiten	36	1.412.635	858.776	1.026.620
Sonstige Verbindlichkeiten	37	87.180	84.911	162.352
Passive latente Steuern	27	239.969	197.365	145.991
Langfristige Schulden		1.753.026	1.157.032	1.342.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	38	16.736	16.382	11.372
Rückstellungen	35	84.766	69.177	51.259
Verzinsliche Verbindlichkeiten	36	153.004	545.214	202.530
Sonstige Verbindlichkeiten	37	97.064	75.728	84.841
Schulden in Veräußerungsgruppen	28	0	0	26.543
Kurzfristige Schulden		351.571	706.501	376.545
Summe Eigenkapital und Schulden		4.309.138	3.983.983	3.670.941

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Tsd. €	2016	2015
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	237.605	316.013
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	- 137.982	- 217.973
Abschreibungen und Wertänderungen	3.432	2.882
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 23.399	- 36.562
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristigem Immobilienvermögen)	5.588	- 4.943
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	34.393	47.651
Kursdifferenzen	328	4.191
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.662	15.299
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	8.426	- 23.660
Cash-flow aus dem Ergebnis	130.052	102.898
Zum Handel bestimmte Immobilien	- 12.050	- 3.592
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	- 11.355	13.497
Rückstellungen	5.193	171
Sonstige Verbindlichkeiten	13.527	183
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	- 4.684	10.259
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	125.368	113.157
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	- 92.915	- 92.603
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.602 Tsd. € (2015: 26.080 Tsd. €)	- 160.128	- 34.913
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	- 1.191	- 1.342
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	36.300	- 36.300
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	- 12.073	- 94.365
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	- 2.354	- 4.051
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	145.437	164.001
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.746 Tsd. € (2015: 1.094 Tsd. €)	45.528	58.135
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	34.616	24.292
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	- 616	- 4.633
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.278	119.340
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristigem Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	3.938	- 26.120
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	40.192	14.359
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen	- 3.462	- 236
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	4.924	15.984
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	39.474	101.548
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	300.560	218.586
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	288.131	174.387
Erwerb von eigenen Anteilen	- 53.885	- 32.306
Ausschüttung an Aktionäre	- 47.904	- 44.464
Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	- 1.675	- 3.130
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	- 238.502	- 433.017
Tilgung von Anleihen	- 185.992	0
Übrige gezahlte Zinsen	- 37.277	- 51.428
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	23.455	- 171.372
Nettoveränderung der liquiden Mittel	188.297	43.333
Liquide Mittel 1.1.	207.112	163.638
Fremdwährungskursänderungen	- 320	141
Liquide Mittel 31.12.	395.088	207.112

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt - 40.739 Tsd. € (2015: - 51.664 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der rückerstatteten bzw. gezahlten Ertragsteuern beträgt 9.526 Tsd. € (2015: - 31.063 Tsd. €).

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2015		718.337	998.839	0
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	21	0	0	0
Neubewertung IAS 19	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2015		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre		0	- 44.464	0
Zugang von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Nachträgliche Anpassung für Erwerb Anteile im Fremdbesitz		0	- 323	0
Erwerb eigener Anteile		0	0	- 32.306
Stand am 31.12.2015	34	718.337	954.052	- 32.306
Stand am 1.1.2016		718.337	954.052	- 32.306
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	21	0	0	0
Neubewertung IAS 19	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2016		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	34	0	- 47.904	0
Erwerb eigener Anteile	34	0	0	- 54.773
Stand am 31.12.2016	34	718.337	906.148	- 87.080

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
263.235	- 27.503	- 1.202	1.951.707	0	1.951.707
0	22.372	0	22.372	0	22.372
0	0	597	597	0	597
0	0	1.405	1.405	0	1.405
0	0	585	585	0	585
220.839	0	0	220.839	0	220.839
220.839	22.372	2.587	245.798	0	245.798
0	0	0	- 44.464	0	- 44.464
0	0	0	0	40	40
0	0	0	- 323	0	- 323
0	0	0	- 32.306	0	- 32.306
484.075	- 5.131	1.385	2.120.410	40	2.120.450
484.075	- 5.131	1.385	2.120.410	40	2.120.450
0	1.930	0	1.930	0	1.930
0	0	359	359	0	359
0	0	827	827	0	827
0	0	- 264	- 264	0	- 264
183.910	0	0	183.910	6	183.916
183.910	1.930	922	186.763	6	186.769
0	0	0	- 47.904	0	- 47.904
0	0	0	- 54.773	0	- 54.773
667.984	- 3.201	2.307	2.204.495	46	2.204.541

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2016

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1. Informationen über die Gesellschaft

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

2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

3. Wesentliche Aspekte der Darstellung und Rechnungslegung

a) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

Erstellung und Darstellung von Abschlüssen erfordern von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Wahl der Rechnungslegungsmethoden, der Reihenfolge der Anhangangaben sowie der Relevanz von Angaben unter Berücksichtigung der Anforderungen der Abschlussadressaten. Die CA Immo Gruppe stellt zu Beginn im Anhang die wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen und anschließend die angewendeten Rechnungslegungsmethoden dar. Die Erläuterungen zu Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz werden in der Reihenfolge der Hauptstatements angeführt. Diese Struktur ermöglicht den Abschlussadressaten ein einfaches Auffinden relevanter Informationen zu den einzelnen Positionen.

Der Abschluss enthält Finanzinformationen, die unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsüberlegungen erstellt werden. Die Wesentlichkeit in der CA Immo Gruppe wird aufgrund quantitativer und qualitativer Aspekte festgelegt. Die quantitativen Aspekte werden anhand von Relationen zu Bilanzsumme, Ergebniskennziffern und/oder Cashflow-Hauptposten beurteilt. In Abwägung der effizienten Erstellung von Jahresabschlüssen und der transparenten Präsentation relevanter Informationen werden die Angaben im Konzernanhang der CA Immo Gruppe bei jeder Abschlusserstellung evaluiert.

b) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

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

Immobilienbewertung

Globale Finanzsysteme unterliegen teilweise erhöhten Schwankungen. Vor allem in den gewerblichen Immobilienmärkten haben diese Schwankungen Auswirkungen auf Preise und Werte. Insbesondere kann eine

eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

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

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

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wert Auswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield – Kapitalisierungszinssatz für die durchschnittliche Restlaufzeit bestehender Mietverträge und reversionary yield – Kapitalisierungszinssatz für erwartete Mieteinnahmen nach dem Ablauf der bestehenden Mietverträge) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Büro Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,51%	6,87%	11,23%	15,59%	19,95%
-5%	-2,81%	1,25%	5,32%	9,38%	13,45%
0%	-7,60%	-3,80%	0,00%	3,80%	7,60%
+5%	-11,94%	-8,37%	-4,81%	-1,25%	2,31%
+10%	-15,88%	-12,53%	-9,19%	-5,84%	-2,50%

Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,21%	6,85%	11,50%	16,14%	20,78%
-5%	-3,23%	1,11%	5,44%	9,78%	14,12%
0%	-8,13%	-4,06%	0,00%	4,06%	8,13%
+5%	-12,56%	-8,74%	-4,93%	-1,11%	2,71%
+10%	-16,59%	-13,00%	-9,40%	-5,81%	-2,22%

Büro Osteuropa					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	1,90%	6,73%	11,57%	16,41%	21,25%	
-5%	-3,60%	0,94%	5,48%	10,02%	14,56%	
0%	-8,54%	-4,27%	0,00%	4,27%	8,54%	
+5%	-13,02%	-8,99%	-4,96%	-0,93%	3,10%	
+10%	-17,09%	-13,28%	-9,47%	-5,66%	-1,85%	

Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	0,31%	5,82%	11,32%	16,82%	22,33%	
-5%	-5,02%	0,17%	5,36%	10,55%	15,74%	
0%	-9,81%	-4,91%	0,00%	4,91%	9,81%	
+5%	-14,15%	-9,50%	-4,85%	-0,20%	4,45%	
+10%	-18,10%	-13,68%	-9,26%	-4,84%	-0,42%	

Geschäft Osteuropa					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	3,18%	7,73%	12,28%	16,82%	21,37%	
-5%	-2,66%	1,58%	5,81%	10,05%	14,28%	
0%	-7,92%	-3,96%	0,00%	3,96%	7,92%	
+5%	-12,67%	-8,96%	-5,25%	-1,55%	2,16%	
+10%	-16,99%	-13,51%	-10,03%	-6,55%	-3,07%	

Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	3,84%	7,55%	11,26%	14,97%	18,68%	
-5%	-1,52%	1,91%	5,33%	8,76%	12,18%	
0%	-6,34%	-3,17%	0,00%	3,17%	6,34%	
+5%	-10,70%	-7,76%	-4,82%	-1,88%	1,06%	
+10%	-14,67%	-11,94%	-9,21%	-6,47%	-3,74%	

Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	5,60%	8,37%	11,15%	13,93%	16,71%	
-5%	0,22%	2,75%	5,28%	7,81%	10,34%	
0%	-4,62%	-2,31%	0,00%	2,31%	4,62%	
+5%	-9,01%	-6,90%	-4,78%	-2,66%	-0,54%	
+10%	-13,01%	-11,07%	-9,12%	-7,18%	-5,24%	

Hotel Osteuropa					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	4,13%	7,59%	11,06%	14,53%	17,99%	
-5%	-1,15%	2,04%	5,24%	8,43%	11,63%	
0%	-5,90%	-2,95%	0,00%	2,95%	5,90%	
+5%	-10,21%	-7,47%	-4,74%	-2,00%	0,73%	
+10%	-14,12%	-11,58%	-9,04%	-6,50%	-3,96%	

Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	1,61%	7,61%	13,60%	19,59%	25,58%	
-5%	-4,81%	0,81%	6,44%	12,07%	17,70%	
0%	-10,60%	-5,30%	0,00%	5,30%	10,60%	
+5%	-15,83%	-10,83%	-5,83%	-0,82%	4,18%	
+10%	-20,59%	-15,86%	-11,12%	-6,39%	-1,66%	

Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	0,64%	6,00%	11,37%	16,73%	22,09%	
-5%	-4,70%	0,34%	5,38%	10,43%	15,47%	
0%	-9,52%	-4,76%	0,00%	4,76%	9,52%	
+5%	-13,87%	-9,37%	-4,87%	-0,37%	4,13%	
+10%	-17,83%	-13,57%	-9,30%	-5,03%	-0,77%	

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

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	608,1	641,8	675,6	709,4	743,2
Beizulegende Zeitwerte	267,8	234,0	200,2	166,4	132,7
Änderung zu Ausgangswert	33,7%	16,9%	0,0%	-16,9%	-33,7%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 15%, bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

Steuern

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung/möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie zB Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Bewertung der Zinsderivate

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

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die Anwendung von Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) für Zinsswaps erfordert die Einschätzung, ob die gesicherten künftigen Zahlungsströme aus variablen Zinsen für finanzielle Schulden mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. Die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts hängt dabei vom Bestehen der finanziellen Schuld ab. Soweit eine ausreichende Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben ist, wird Cash-flow Hedge Accounting nicht mehr angewendet.

Unternehmenserwerbe

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

Folgende Indikatoren werden bei der Analyse für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes herangezogen:

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

Konsolidierung

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

Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens werden grundsätzlich ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst. Die CA Immo Gruppe legt den Tag der Erst- bzw. Entkonsolidierung aus Effizienz- und Wesentlichkeitsüberlegungen grundsätzlich mit einem verfügbaren Stichtag fest.

Bestimmung der funktionalen Währung

Die CA Immo Gruppe unterscheidet bei der Bestimmung der funktionalen Währung grundsätzlich zwischen Immobilienobjektgesellschaften und Verwaltungsgesellschaften.

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

In jenen Ländern und Regionen, in denen die CA Immo Gruppe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besitzt, werden die Immobilien bzw. Immobilienobjektgesellschaften aufgrund der in diesen Märkten aktiven internationalen Investoren in der Regel in EUR ge- und verkauft. Darüber hinaus werden die Mietverträge in der CA Immo Gruppe überwiegend in EUR abgeschlossen, oder, sofern diese nicht in EUR abgeschlossen werden, an den EUR Wechselkurs indiziert.

Somit ist der EUR jene Währung, die den größten Einfluss auf den Verkaufspreis der von der CA Immo Gruppe angebotenen Güter (Immobilienverkauf) und Dienstleistungen (Vermietungsleistung) hat. Dies wird auch in den von den externen Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten zum Ausdruck gebracht, in denen die Wertermittlungen jeweils in EUR erfolgen.

Darüber hinaus werden die Finanzierungen der Immobilien überwiegend in EUR abgeschlossen. Der Preis für den wesentlichsten Kostenfaktor einer Immobiliengesellschaft wird somit ebenfalls durch den EUR determiniert.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften im Regelfall mit dem EUR festgelegt.

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

Bei den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa erfolgt die Fakturierung der erbrachten Leistungen (Management Leistungen an die Objektgesellschaften) jeweils in lokaler Währung. Die Preisfestsetzung erfolgt somit in der jeweiligen Landeswährung, welche somit auch den größten Einfluss auf die Verkaufspreise der erbrachten Dienstleistungen hat. Darüber hinaus wird in diesen Gesellschaften auch Personal beschäftigt, das grundsätzlich in der jeweiligen lokalen

Landeswährung bezahlt wird. Der Preis für die wesentlichsten Kostenfaktoren wird somit auf Basis der jeweiligen Landeswährung bestimmt. Die Generierung des Cashflows erfolgt weitgehend unabhängig von der Mutter.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Verwaltungsgesellschaften die jeweilige lokale Währung als funktionale Währung festgelegt.

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

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

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

Klassifizierung von Leasingverhältnissen als Operating Lease

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn

- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.

4. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
Stand 1.1.2016	165	48	1
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	4	0	0
Gründungen von Gesellschaften	5	2	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-9	0	0
Übergang Konsolidierung	-2	2	0
Verkäufe von Gesellschaften	-3	-7	0
Stand 31.12.2016	160	45	1
davon ausländische Gesellschaften	141	42	1

Erwerbe/Gründungen von Gesellschaften

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2016 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungstichtag
Millennium Bürokomplex	4 Objektgesellschaften	100	88.332	30.09.2016
Summe			88.332	

Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile wurde zur Gänze bezahlt. Neben dem Nettovermögen wurden in Rahmen des Erwerbs auch die Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erworben.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	165.205
Sonstige Aktiva	793
Liquide Mittel	1.602
Steuerabgrenzungen	790
Finanzverbindlichkeiten	-512
Rückstellungen	-628
Übrige Verbindlichkeiten	-2.866
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-76.052
Erworbenes Nettovermögen	88.332

Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, führte zu einem Neubewertungsgewinn in Höhe von 7.145 Tsd. €.

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 92 Tsd. € einbezahlt.

Verkäufe von Gesellschaften

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Europolis Harbour City	100	Vollkonsolidiert	3.486	17.05.2016
TK Czech Development IX s.r.o.	100	Vollkonsolidiert	8.461	20.10.2016
Office Center Mladost EOOD	100	Vollkonsolidiert	1.174	30.11.2016
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	50	Vollkonsolidiert	41.943	30.11.2016
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung	50	Vollkonsolidiert	0	30.11.2016
Summe verbundene Unternehmen			55.064	
		At-equity		
Poleczki Business Park Portfolio (7 Gesellschaften)	50	Gemeinschaftsunternehmen	3.551	01.01.2016
Summe Gemeinschaftsunternehmen			3.551	
Summe			58.615	

Aufgrund des Anteilsverkaufs von 50 % der Eggarten Gesellschaften hat die CA Immo Gruppe nicht mehr die Beherrschung über diese Gesellschaften. Die Gesellschaften wurden somit zur Gänze entkonsolidiert und die verbleibenden Anteile wurden als Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen erfolgswirksam angesetzt.

Die zum 31.12.2016 offenen Veräußerungspreise betragen 10.500 Tsd. €.

Die Veränderung der Zusammensetzung des Konzernabschlusses aufgrund der oben genannten Veräußerungen (Werte im Entkonsolidierungszeitpunkt) hat sich wie folgt ausgewirkt:

Tsd. €	Osteuropa	Deutschland	Gesamt
Immobilienvermögen	-34.174	-63.052	-97.226
Sonstige Aktiva	-168	-20.968	-21.137
Liquide Mittel	-1.692	-53	-1.746
Steuerabgrenzungen	178	0	178
Ertragsteuerverbindlichkeiten	73	0	73
Rückstellungen	665	60	725
Übrige Verbindlichkeiten	868	27	895
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	21.930	24	21.954
Nettoveränderung	-12.320	-83.963	-96.283
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-12.320	-41.981	-54.302
davon Zugang Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	41.981	41.981

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2016 keine Anteile (31.12.2015: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

5. Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden

Mit Ausnahme der folgenden Ausweisänderungen blieben die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Um dem Bilanzleser eine verbesserte Übersicht der kurzfristigen Vermögenswerte zu ermöglichen, stellt die CA Immo Gruppe zwei neue Bilanzposten im kurzfristigen Bereich dar:

- Ertragsteuerforderungen
- Wertpapiere

Daher wurde ebenso der Ausweis der Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

Tsd. €	31.12.2015 (wie berichtet)	Änderung	31.12.2015 angepasst
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	243.691	-144.468	99.223
Ertragsteuerforderungen	0	39.218	39.218
Wertpapiere	0	105.250	105.250
Summe	243.691	0	243.691

b) Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind alle Gesellschaften, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Erstkonsolidierung erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Gesellschaften werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet. Alle konzerninternen Transaktionen zwischen Gesellschaften des Vollkonsolidierungskreises und damit zusammenhängende Erträge und Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Zwischengewinne werden zur Gänze eliminiert. Gewinne und Verluste aus „Upstream“- und „Downstream“-Transaktionen mit Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen werden im Verhältnis des jeweiligen Anteils der CA Immo Gruppe an diesen Gesellschaften eliminiert (außer bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Immobilien).

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

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt dann nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit ihren beizulegenden Zeitwerten, sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes und nicht beherrschender Anteile. Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (idR der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt.

Die nicht beherrschenden Anteile werden bei Zugang mit dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet und in der Folge um diejenigen Veränderungen des Eigenkapitals fortgeschrieben, die den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen sind. Das Gesamtergebnis wird den nicht beherrschenden Anteilen selbst dann zugeordnet, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Anteile einen Negativsaldo aufweisen. Entsprechend der Qualifikation des Kapitalanteils als Eigen-

oder als Fremdkapital erfolgt der Ausweis der nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Fremdkapital.

Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen an Tochterunternehmen, die nicht zur Erlangung oder dem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Aktionären des Mutterunternehmens zugeordnet.

Führt ein Teilverkauf von Anteilen an einem Tochterunternehmen, das zuvor vom Mutterunternehmen beherrscht wurde, zum Verlust der Beherrschung, so sind alle Vermögenswerte und Schulden des ehemaligen Tochterunternehmens aus der Konzernbilanz auszubuchen. Der zurückbehaltene Anteil ist in Folge als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IAS 39, mit dem beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung erfolgswirksam anzusetzen.

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Equity-Methode

Nach der Equity-Methode sind die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie an assoziierten Unternehmen im Erwerbszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten inklusive direkt zuordenbarer Nebenkosten in die Konzernbilanz aufzunehmen. Die Folgebewertung erfolgt durch Erhöhung/Verminderung dieses Wertes auf Grund des anteiligen Periodenergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung (korrigiert um Ergebniseffekte aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Beteiligungsunternehmen), von Dividendenausschüttungen, Einlagen und sonstigen Änderungen im Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens sowie durch Berücksichtigung von Wertminderungen.

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

c) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

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

Der Währungsumrechnung von Vermögenswerten und Schulden wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Ankauf 31.12.2016	Verkauf 31.12.2016	Ankauf 31.12.2015	Verkauf 31.12.2015
Schweiz	CHF	1,0694	1,0822	1,0675	1,0751
USA	USD	1,0513	1,0613	1,0768	1,0848

In der CA Immo Gruppe existieren vier Konzerngesellschaften in Ungarn, deren Abschlüsse bereits in EUR erstellt werden. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt mit dem am Stichtag jeweils gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Umrechnung von Abschlüssen von Tochtergesellschaften in fremder Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2016	Stichtagskurs 31.12.2015	Durchschnittskurs 2016	Durchschnittskurs 2015
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,5578	7,6352	7,5265	7,6186
Polen	PLN	4,4240	4,2615	4,3783	4,1810
Rumänien	RON	4,5411	4,5245	4,4919	4,4422
Russland	RUB	64,3000	80,6736	73,0584	68,7681
Serbien	RSD	123,4723	121,6261	123,1961	120,7636
Tschechien	CZK	27,0200	27,0250	27,0396	27,2688
Ukraine	UAH	28,4226	26,2231	28,2202	24,4147
Ungarn	HUF	311,0200	313,1200	311,8425	309,3217

d) Immobilienvermögen

Klassifizierung

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet. So kann auch eine Immobilie im Rahmen eines Forward-Sale-Agreements veräußert werden und die CA Immo Gruppe übergibt zu einem späteren Zeitpunkt eine fertige Immobilie.

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet.

Bewertung

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

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

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

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 2 bis 15 Jahre beträgt. Jene der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre.

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 97,5 % (31.12.2015: 99,8 %), in Deutschland für 94,2 % (31.12.2015: 95,6 %) sowie in Osteuropa für 98,0 % (31.12.2015: 90,6 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2016. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentieren dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese werden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen Restmietvertragsdauern und den darauffolgende Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte werden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 7,5 % bis 15,7 % des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2015: 3,0 % bis 25,0 %). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Allfällige weitere Risiken werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Anfangsrenditen in Höhe von 3,5 % bis 7,9 % sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 2,3 % bis 4,0 % berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

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

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2016	Bandbreite 2015
Büro Österreich	314.610	319.030	Ist-Miete €/m ² p. M.	7,44 - 25,37	7,51 - 22,97
			Markt-Miete €/m ² p. M.	7,12 - 23,63	6,79 - 22,99
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,42	7,79
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,29	6,93
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,85 / 6,50 / 5,34	4,15 / 6,25 / 5,39
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,65 / 6,75 / 5,45	4,15 / 6,25 / 5,39
Büro Deutschland	851.750	753.544	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,47 - 21,56	9,27 - 21,52
			Markt-Miete €/m ² p. M.	9,49 - 21,53	9,24 - 21,39
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,65	7,54
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,91	7,7
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,10 / 5,65 / 4,53	3,25 / 5,75 / 4,43
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,10 / 5,65 / 4,54	4,40 / 5,75 / 4,86
Büro Osteuropa	1.378.595	1.201.280	Ist-Miete €/m ² p. M.	7,59 - 21,75	7,64 - 22,37
			Markt-Miete €/m ² p. M.	7,91 - 20,06	7,87 - 20,76
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,04	2,95
			durchschn. Leerstandsrate in %	10,17	8,75
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,95 / 8,50 / 7,34	6,20 / 9,25 / 7,54
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,95 / 8,50 / 7,36	6,20 / 9,50 / 7,59
Büro Gesamt	2.544.955	2.273.854			
Geschäft Österreich	97.200	107.300	Ist-Miete €/m ² p. M.	13,36 - 13,36	9,16 - 13,54
			Markt-Miete €/m ² p. M.	13,90 - 13,90	9,00 - 14,63
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,21	5,12
			durchschn. Leerstandsrate in %	5,92	2,85
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,55 / 4,55 / 4,55	4,85 / 6,00 / 5,01
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,65 / 4,65 / 4,65	4,85 / 6,75 / 5,10
Geschäft Osteuropa	8.800	37.700	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,36 - 4,36	4,37 - 11,32
			Markt-Miete €/m ² p. M.	5,10 - 5,10	6,51 - 8,08
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,90	3,80
			durchschn. Leerstandsrate in %	17,86	13,97
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	9,00 / 9,00 / 9,00
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	9,00 / 9,00 / 9,00
Geschäft Gesamt	106.000	145.000			

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite 2016	Bandbreite 2015
	Zeitwert 31.12.2016	Zeitwert 31.12.2015			
	Tsd. €	Tsd. €			
Hotel Österreich	84.600	85.200	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,39 - 10,40	8,89 - 10,40
			Markt-Miete €/m ² p. M.	9,35 - 10,50	9,15 - 11,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	10,79	11,65
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,41	1,79
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,50 / 5,05	4,75 / 5,75 / 5,08
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 5,75 / 5,12	5,00 / 5,75 / 5,29
Hotel Deutschland	83.400	73.800	Ist-Miete €/m ² p. M.	13,65 - 15,86	12,95 - 15,86
			Markt-Miete €/m ² p. M.	13,79 - 15,86	13,16 - 15,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	16,12	17,09
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,61	1,61
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,10 / 5,25 / 5,13	5,50 / 5,90 / 5,57
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,10 / 5,25 / 5,13	5,50 / 5,90 / 5,57
Hotel Osteuropa	11.400	11.300	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,64 - 4,64	4,63 - 4,63
			Markt-Miete €/m ² p. M.	4,58 - 4,58	4,54 - 4,54
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,67	6,99
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,16	7,51
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 7,50 / 7,50	7,50 / 7,50 / 7,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,00 / 8,00 / 8,00	8,00 / 8,00 / 8,00
Hotel Gesamt	179.400	170.300			
Sonstige Österreich	59.040	84.630	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,86 - 12,00	4,81 - 11,30
			Markt-Miete €/m ² p. M.	12,55 - 12,55	8,22 - 11,34
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,91	4,37
			durchschn. Leerstandsrate in %	15,28	6,44
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,35 / 5,85	4,00 / 6,35 / 5,56
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,25 / 5,77	4,00 / 6,25 / 5,45
Sonstige Deutschland	46.970	52.540	Ist-Miete €/m ² p. M.	3,24 - 3,51	3,24 - 3,51
			Markt-Miete €/m ² p. M.	3,05 - 3,44	3,06 - 6,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,45	2,96
			durchschn. Leerstandsrate in %	19,02	19,23
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,00 / 9,00 / 6,96	4,00 / 8,50 / 6,12
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,00 / 9,00 / 6,99	5,25 / 8,50 / 6,36
Sonstiges Gesamt	106.010	137.170			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2016	Zeitwert 31.12.2015		2016	2015
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	5.480	16.200	Soll-Miete €/m ² p. M.	15,00	11,00 – 15,50
			Baukosten €/m ²	1.600	1.000 – 1.600
			Nebenkosten in % von Baukosten	14,25	15,00
Büro Deutschland	150.900	28.290	Soll-Miete €/m ² p. M.	19,00 – 27,40	8,5 – 19,5
			Baukosten €/m ²	1.520 – 2.200	1.000 – 1.800
			Nebenkosten in % von Baukosten	13,00 – 26,00	17,00 – 24,00
Büro Osteuropa	22.700	11.600	Soll-Miete €/m ² p. M.	20,00	8,00 – 15,00
			Baukosten €/m ²	1.486	844
			Nebenkosten in % von Baukosten	15,00	20,00
Hotel Deutschland	17.100	0	Soll-Miete €/m ² p. M.	19,00 – 27,40	0,00
			Baukosten €/m ²	1.520 – 2.200	0
			Nebenkosten in % von Baukosten	13,00 – 26,00	0,00
Sonstige Deutschland	4.040	0	Soll-Miete €/m ² p. M.	19,00 – 27,40	0,00
			Baukosten €/m ²	1.520 – 2.200	0
			Nebenkosten in % von Baukosten	13,00 – 26,00	0,00
Development Gesamt	200.220	56.090			

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2016	Zeitwert 31.12.2015		2016	2015
Bewertungsverfahren Vergleichswert, Liquidations bzw. Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven					3,48
Deutschland	211.510	326.770	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,00 – 15.682,00	– 14.611,59
Grundstücksreserven Osteuropa	21.319	26.119	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	1,99 – 957	4,2 – 947,42
Grundstücksreserven Gesamt	232.829	352.889			

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

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (zB bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte sinken.

Steigende Renditen (zB der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (zB erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

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

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

Bewertungsprozess

Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2016 zwei Mal (2015: ein Mal) für den überwiegenden Teil des Immobilienportfolios unabhängige externe Immobiliensachverständige zur Erstellung von Marktwert-Gutachten beauftragt und stellt hierfür alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Nach Besichtigung und Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe. Die Entwürfe werden auf Plausibilität geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben.

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

e) Immaterielle Vermögenswerte

Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (idR der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der oftmals erst weit in der Zukunft liegenden Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern zu jedem Stichtag auf Wertminderung geprüft.

Eine etwaige Wertminderung steht in direktem Zusammenhang mit der Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien bzw. mit Steuersatzänderungen im Land der Zahlungsmittel generierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden im Wesentlichen Parameter herangezogen, welche im Rahmen der Immobilienbewertung von externen Gutachtern festgestellt wurden.

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

f) Wertminderungen

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

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

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

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

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

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbehaltdauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 2,5 Jahren bis 16 Jahren unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Behaltdauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

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

Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	- 5%	- 10%	- 5%	- 10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	- 435,0	- 714,3	- 720,0	- 984,2

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

Anteile an Gesellschaften (zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen) und Wertpapiere

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem

beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen – soweit sie keine Wertminderung darstellen – werden im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Anteile in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren und zur Veräußerung verfügbar sind. Sie werden der Bewertungskategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs).

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

Ausleihungen

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

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) oder betreffen Mittel für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

Sonstige Verbindlichkeiten

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

Bei kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinnt.

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

h) Erlöse aus Dienstleistungen

Der Posten „Erlöse aus Dienstleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus Dienstleistungen, die gemäß IAS 18 erfasst werden, und Erlöse aus Fertigungsaufträgen, die gemäß IAS 11 erfasst werden.

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (zB zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung).

Ein Fertigungsauftrag ist eine Baubegleitung des Kunden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (zB Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von zB Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung („percentage of completion method“).

Bei Fertigungsaufträgen werden die Auftragserlöse im Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode) und als Forderung und Umsatzerlöse ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand berücksichtigt.

i) Erlöse aus Bauleistungen

Als Bauleistung wird die Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück des Kunden bezeichnet, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt.

Die Erfassung der Erträge für Bauleistungen erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung („percentage of completion method“). Dabei werden die Auftragserlöse im Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Baukosten zu den geschätzten Baugesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode) und als Forderung und Umsatzerlöse ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch die Bauleistung wird sofort als Aufwand berücksichtigt.

j) Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instruments)

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

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern und erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen. Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

k) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine

Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden.

l) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

Als Teil der variablen Vergütungskomponente wurde dem Vorstand in den Geschäftsjahren 2010 bis einschließlich 2014 die Möglichkeit geboten, an einem Long Term Incentive - Programm (LTI-Programm) zu partizipieren. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe für Vorstandsmitglieder mit 50% des Jahresgrundgehalts limitiert war, voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht. Deren Eigeninvestment ist mit bis zu 35% des Grundgehalts limitiert.

Seit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50% der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt, durch den Abschlussprüfer geprüft und durch den Vergütungsausschuss abschließend festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses der letzten 60 Tage des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei Teilen in Cash – nach 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs der letzten 60 Tage des Auszahlungsjahres.

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

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

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

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

	31.12.2016	31.12.2015
Rechnungszinssatz	1,65%	2,01%
Erwartete Bezugserhöhungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	1,65%	2,01%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2016 2,00 % (2015: 1,56 %).

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

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2016 0,00 % (2015: 0,49 %).

Beitragsorientierte Pläne

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

Auf Basis von Vereinbarungen mit drei unterschiedlichen Pensionskassen in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 bzw. 3 Jahre altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5 % bzw. 2,7 % und in Deutschland 2,0 % des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 bzw. 4 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

m) Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine

Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten im Anhang.

n) Steuern

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

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit folgenden Steuersätzen:

Land	Steuersatz		Land	Steuersatz	
	2016	2015		2016	2015
Bulgarien	10,0%	10,0%	Serbien	15,0%	15,0%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	Slowakei	21,0%	22,0%
Kroatien	18,0%	20,0%	Slowenien	19,0%	17,0%
Niederlande	20,0% / 25,0%	20,0% / 25,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	18,0%	18,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	9,0%	10,0% / 19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	12,5%	12,5%
Russland	20,0%	20,0%			

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für nahezu alle Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

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

o) Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung

eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, selbst wenn dieses Recht nicht ausdrücklich festgelegt ist.

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

p) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der CA Immo Gruppe ist der Gesamtvorstand. Dieser steuert dabei die einzelnen Liegenschaften (grundsätzlich berichtspflichtige Segmente), die auf Grundlage von geografischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstand der Immobilien nach Bestand und Entwicklung zu berichteten Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment für Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und Development berichtet.

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

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

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

q) Umsatzrealisierung

Mieterlöse

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

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

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

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

Betriebskostenerlöse

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

Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

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

Fertigungsauftrags- und Bauleistungserlöse

Bei Fertigungs- (Baubegleitung) bzw. Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden) nimmt der Auftraggeber maßgeblichen Einfluss auf die Errichtung der Immobilie. Gemäß IAS 11 werden daher die Erträge im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsfortschritt erfasst. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den gesamten Auftragskosten ermittelt.

Ist keine kundenspezifische Projektierung gegeben, d.h. der Käufer hat nur begrenzt die Möglichkeit, die Ausgestaltung der Immobilie zu beeinflussen, handelt es sich um einen Vertrag über den Verkauf von Gütern und der Umsatz wird nach den oben dargestellten Kriterien für den Verkauf von Immobilien realisiert. Gemäß IAS 18 besteht die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, zB neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert. Als wesentliche Komponenten der Immobilien in

Entwicklung werden die Baurechtschaffung, die Erschließung von Liegenschaften, der Hochbau sowie der Innenausbau identifiziert. Die Aufteilung des Gesamtentgelts auf die einzelnen Komponenten wird anhand der Residualwertmethode vorgenommen. Durch Abzug des beizulegenden Zeitwertes der noch nicht gelieferten Komponenten ergibt sich somit der Wert der bereits gelieferten Komponenten.

Dienstleistungserlöse

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

r) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

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

s) Indirekter Aufwand

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

t) Finanzergebnis

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

Das sonstige Finanzergebnis umfasst das Ergebnis aus dem Rückkauf von eigenen verzinslichen Verbindlichkeiten (zB Kredite, Anleihen) bei einem Kaufpreis unter dem Buchwert.

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

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

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

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen umfasst die Bewertung von Ausleihungen sowie Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

u) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

31.12.2016 Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.923.676	2.923.676
Immobilien in Entwicklung	0	0	433.049	433.049
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	3.356.725	3.356.725
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	29	0	29
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	57.774	57.774
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	0	29	57.774	57.803
Wertpapiere AFS	101.555	0	0	101.555
Wertpapiere AFS	101.555	0	0	101.555
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	26.754	26.754
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	26.754	26.754
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 7.432	0	- 7.432
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 4.151	0	- 4.151
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	- 11.583	0	- 11.583
Summe	101.555	- 11.554	3.441.253	3.531.253

31.12.2015 Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.714.305	2.714.305
Immobilien in Entwicklung	0	0	408.979	408.979
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	3.123.284	3.123.284
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	238	0	238
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	58.660	58.660
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	0	238	58.660	58.898
Wertpapiere AFS	105.250	0	0	105.250
Wertpapiere AFS	105.250	0	0	105.250
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	54.048	54.048
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	54.048	54.048
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 5.801	0	- 5.801
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 6.942	0	- 6.942
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	- 12.743	0	- 12.743
Summe	105.250	- 12.505	3.235.993	3.328.738

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Spiegel nach Klassen

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

2016 Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
Stand 1.1.	319.030	753.544	1.201.280	107.300	37.700	85.200
Zugänge	1.305	16.171	25.633	442	- 168	92
Abgänge	- 10.991	0	- 4.000	- 13.040	- 26.784	- 41
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	165.205	0	0	0
Bewertung	5.163	81.517	- 8.225	2.512	- 1.825	- 663
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	0	0	0	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	103	518	- 1.298	- 15	- 123	12
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	314.610	851.750	1.378.595	97.200	8.800	84.600

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

2016 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 1.1.	73.800	11.300	84.630	52.540	0	51.065
Zugänge	22	20	1.268	398	0	0
Abgänge	0	0	- 10.371	- 35.465	0	- 52.185
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	0
Bewertung	9.602	80	- 1.423	17.298	0	1.120
Umgliederung IFRS 5	0	0	- 15.064	0	0	15.064
Umgliederung	0	0	0	11.640	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	- 24	0	0	559	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	83.400	11.400	59.040	46.970	0	15.064

2016 Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa
Stand 1.1.	16.200	28.290	11.600	326.770	26.119
Zugänge	1.264	44.133	9.461	9.978	248
Abgänge	- 12.397	- 2.498	0	- 65.694	- 3.390
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	412	21.655	1.639	32.568	- 1.658
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	80.460	0	- 92.100	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	- 11	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	5.480	172.040	22.700	211.510	21.319

2016 Tsd. €	Finanzielle Vermögenswerte AFS
Stand 1.1.	58.660
Bewertung (OCI)	1.130
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	- 2.016
Stand 31.12.	57.774

2015 Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
Stand 1.1.	327.650	471.040	690.550	112.740	44.900	86.900
Zugänge	1.703	35.746	11.825	1.424	478	53
Abgänge	- 13.894	- 7.653	0	- 7.980	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	455.651	0	0	0
Bewertung	3.540	82.791	42.939	1.024	- 7.660	- 1.741
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	167.217	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	31	4.403	316	92	- 18	- 13
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	319.030	753.544	1.201.280	107.300	37.700	85.200

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

2015 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 1.1.	72.600	11.600	139.498	149.590	0	78.586
Zugänge	- 418	6	3.101	- 3	0	107
Abgänge	0	0	- 49.182	- 124.278	0	- 78.678
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	0
Bewertung	1.642	- 306	4.698	29.421	0	0
Umgliederung IFRS 5	0	0	- 995	0	0	51.065
Umgliederung	0	0	- 12.280	- 3.030	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	- 24	0	- 210	839	0	- 15
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	73.800	11.300	84.630	52.540	0	51.065

2015 Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa
Stand 1.1.	10.500	150.500	0	327.305	10.817
Zugänge	0	16.717	1.983	18.460	80
Abgänge	0	0	0	- 30.243	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	9.024	0	11.958
Bewertung	- 6.580	12.060	593	74.518	3.037
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	- 50.070	0
Umgliederung	12.280	- 150.987	0	- 13.200	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	227
Stand 31.12.	16.200	28.290	11.600	326.770	26.119

Tsd. €	Finanzielle
	Vermögenswerte AFS
	2015
Stand 1.1.	56.655
Bewertung (OCI)	2.566
Ausschüttungen	- 561
Stand 31.12.	58.660

v) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr 2016 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.2.2015
Änderung zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungs-methoden	1.1.2016
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity Methode)	1.1.2016
IAS 1	Anhangangaben	1.1.2016
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012– 2014)	diverse	1.1.2016
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016
IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierungsausnahme Investmentgesellschaften	1.1.2016

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

Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
IFRS 16	Leasing	1.1.2019 ²⁾
Änderung zu IAS 7	Kapitalflussrechnung - Angabeninitiative	1.1.2017 ²⁾
Änderung zu IAS 12	Ertragsteuern - Ansatz aktiver latenter Steuer auf unrealisierte Verluste	1.1.2017 ²⁾
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen - Klarstellungen	1.1.2018 ²⁾
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018 ²⁾
Änderung zu IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	1.1.2018 ²⁾
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2014-2016)	diverse	1.1.2018 ²⁾ /1.1.2017 ²⁾
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018 ²⁾
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018 ²⁾

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

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

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

IFRS 9: Finanzinstrumente

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die zentralen Anforderungen/Änderungen des IFRS 9 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Regelungen von IFRS 9 sehen im Vergleich zum IAS 39 ein neues Klassifizierungsmodell für finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten vor. Während IAS 39 noch vier Bewertungskategorien vorsah, gibt IFRS 9 nur noch die Bewertungskategorien „Fortgeführte Anschaffungskosten“, „Beizulegender Zeitwert“ und für bestimmte Eigenkapitalinstrumente ein Wahlrecht zur Erfassung im „sonstigen Ergebnis“ vor.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen vorsehen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es weiterhin ein Wahlrecht zur Erfassung im sonstigen Ergebnis.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Verlusten und die Zinsvereinnahmung ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend sind im ersten Schritt bereits bei Zugang erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikoversorge auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikoversorge) zu erfolgen.

Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Vorschriften des IAS 39 weitgehend in den IFRS 9 übernommen. Die einzig wesentliche Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair-Value-Option. Für diese sind Fair-Value-Schwankungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

Neben Wahlrechten hinsichtlich Übergangsvorschriften ist IFRS 9 auch mit umfangreichen Offenlegungsvorschriften verbunden. Neuerungen diesbezüglich ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu Wertminderungen.

Aus derzeitiger Sicht ergeben sich bei der CA Immo Gruppe keine wesentlichen Auswirkungen bei der Erfassung von Wertberichtigungen auf Forderungen. Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 9 wurde noch nicht entschieden.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Der neue Standard sieht im Gegensatz zu aktuell gültigen Vorschriften des „IAS 18 Erträge“ ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung der Transaktionspreise der jeweiligen Leistungsverpflichtungen. Hier werden explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgeschrieben.
4. Verteilung der Transaktionspreise auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen
5. Erfassung der Erlöse sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde.

Beim Abschluss eines Vertrages ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter

Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht.

Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über den Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Der Standard enthält ebenfalls umfangreiche Vorschriften in Bezug auf qualitativen sowie quantitative Angaben zu jedem der folgenden Punkten:

- Verträge mit Kunden,
- wesentliche Ermessungsentscheidungen und deren Änderungen,
- Vermögenswerte, die aus aktivierten Kosten für die Erlangung und die Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden resultieren.

Die Auswirkungen des IFRS 15 sind noch nicht abschließend analysiert, da die CA Immo Gruppe aktuell sowohl zeitpunktbezogene als auch zeitraumbezogene Erlöse realisiert. Die Regelungen des IFRS 15 können jedoch, im Gegensatz zu IAS 11, dazu führen, dass vor allem bei der Errichtung von Wohnungen eine frühere Ertragsrealisierung möglich ist. Diese zeitraumbezogene Realisierung im Wohnbaubereich hängt maßgeblich von der vertraglichen Ausgestaltung ab und ist somit im Detail pro Liegenschaft zu analysieren. Eine frühere Ertragsrealisation könnte auf das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen Auswirkungen haben, weil Wohnbauprojekte in der CA Immo Gruppe im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden.

Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 15 wurde noch nicht entschieden.

IFRS 16: Leasing

Der neue Standard definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstbilanzierung einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit auszuweisen. Ausnahme sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe werden keinen wesentlichen Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe haben, da dies hauptsächlich Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. unwesentliche Mietverhältnisse in Deutschland betrifft.

Die Anwendung des IFRS 16 kann in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Die genauen Auswirkungen des IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe werden noch analysiert; aus derzeitiger Sicht ist der Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe nicht wesentlich.

Sonstige Änderungen

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG
1. Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.

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

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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien, Rechnungswesen, Controlling) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare zugeordnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugewiesen sowie bei der Spalte Holding als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien sowie Slowakei.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Serbien.

Tsd. € 2016			Österreich				Deutschland	
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	32.205	0	32.205	59.563	16.954	76.516	82.474	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	520	0	520	732	0	732	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.518	0	7.518	14.089	2.620	16.709	29.543	
Betriebskostenaufwand	- 8.553	0	- 8.553	- 15.274	- 3.503	- 18.777	- 32.090	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.465	0	- 3.465	- 4.005	- 852	- 4.857	- 7.178	
Nettomietergebnis	28.225	0	28.225	55.104	15.218	70.322	72.750	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 309	- 309	0	- 2.813	- 2.813	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	2.339	2.339	0	16.181	16.181	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.114	- 167	1.948	15.052	5.152	20.204	675	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	291	10.966	11.257	1.300	
Indirekte Aufwendungen	- 1.851	- 65	- 1.917	- 6.346	- 14.265	- 20.611	- 11.445	
Sonstige betriebliche Erträge	55	0	55	228	713	941	65	
EBITDA	28.543	1.798	30.341	64.329	31.152	95.481	63.345	
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.425	0	- 1.425	- 125	- 572	- 696	- 717	
Ergebnis aus Neubewertung	2.028	387	2.415	79.847	96.890	176.738	- 21.357	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	29.145	2.185	31.331	144.052	127.471	271.522	41.270	

31.12.2016

Immobilienvermögen ¹⁾	566.323	29.382	595.705	1.205.942	946.504	2.152.446	1.358.965
Sonstiges Vermögen	23.287	15.928	39.215	259.594	463.588	723.181	255.894
Aktive latente Steuern	0	0	0	499	692	1.191	936
Segmentvermögen	589.610	45.311	634.920	1.466.034	1.410.784	2.876.819	1.615.795
Verzinsliche Verbindlichkeiten	230.104	34.051	264.154	676.212	336.364	1.012.576	780.914
Sonstige Verbindlichkeiten	14.402	4.669	19.071	33.129	277.335	310.464	41.740
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.025	1.690	49.715	129.673	106.471	236.144	34.806
Schulden	292.531	40.409	332.941	839.014	720.170	1.559.184	857.460
Eigenkapital	297.078	4.902	301.980	627.021	690.614	1.317.634	758.335
Investitionen ²⁾	3.081	12.095	15.176	10.918	133.609	144.528	184.696

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 14.906 Tsd. € (31.12.2015: 6.610 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen		Development	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe	Bestand		Summe	Summe		Holding	Konsoli- dierung	
1.681	84.155	16.421	0	16.421	209.298	0	- 43.695	165.603	
0	0	0	0	0	1.252	0	- 1.252	0	
728	30.271	5.540	0	5.540	60.038	0	- 13.131	46.906	
- 657	- 32.747	- 6.011	0	- 6.011	- 66.088	0	13.362	- 52.726	
- 162	- 7.341	- 552	0	- 552	- 16.215	57	3.525	- 12.633	
1.589	74.339	15.398	0	15.398	188.284	57	- 41.191	147.150	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- 131	- 131	0	- 51	- 51	- 3.304	0	971	- 2.333	
0	0	0	0	0	18.520	0	- 9.090	9.430	
425	1.100	- 1.149	0	- 1.149	22.103	- 68	1.306	23.340	
0	1.300	0	0	0	12.557	10.893	- 10.185	13.265	
- 807	- 12.252	- 1.428	- 102	- 1.530	- 36.311	- 21.335	13.505	- 44.140	
11	77	10	0	10	1.082	293	- 502	873	
1.087	64.432	12.831	- 153	12.678	202.932	- 10.161	- 45.186	147.585	
- 55	- 772	- 1	0	- 1	- 2.895	- 534	- 3	- 3.432	
- 101	- 21.458	2.173	- 1.480	693	158.387	0	- 20.127	138.260	
0	0	0	0	0	0	0	11.419	11.420	
932	42.202	15.002	- 1.633	13.369	358.425	- 10.694	- 53.897	293.833	
79.739	1.438.704	229.200	1.920	231.120	4.417.975	0	- 1.005.397	3.412.579	
11.859	267.753	7.624	8.820	16.444	1.046.594	655.295	- 806.892	894.997	
88	1.024	0	0	0	2.215	40.182	- 40.834	1.563	
91.686	1.707.481	236.824	10.740	247.564	5.466.784	695.477	- 1.853.123	4.309.138	
62.861	843.775	136.578	14.796	151.374	2.271.880	653.677	- 1.359.918	1.565.639	
6.435	48.175	5.135	8	5.143	382.854	12.177	- 112.778	282.253	
2.789	37.594	7.621	0	7.621	331.074	1.401	- 75.770	256.705	
72.085	929.545	149.334	14.804	164.138	2.985.808	667.255	- 1.548.466	2.104.597	
19.601	777.936	87.490	- 4.064	83.426	2.480.976	28.223	- 304.658	2.204.541	
12.481	197.177	7.115	0	7.115	363.995	472	- 72.824	291.644	

Tsd. €			Österreich		Deutschland		
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
2015							
Mieterlöse	35.507	0	35.507	60.181	13.856	74.037	95.364
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	520	0	520	616	0	616	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.890	0	8.890	12.405	2.105	14.510	31.644
Betriebskostenaufwand	- 9.785	0	- 9.785	- 14.215	- 2.984	- 17.199	- 35.024
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.271	0	- 3.271	- 3.699	- 2.781	- 6.480	- 7.567
Nettomietergebnis	31.861	0	31.861	55.288	10.196	65.484	84.418
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	251
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	- 3.354	- 3.354	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	245	245	0	4.396	4.396	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	2.967	- 827	2.140	39.944	11.211	51.155	895
Erlöse aus Dienstleistungen	84	0	84	614	11.270	11.884	535
Indirekte Aufwendungen	- 995	- 460	- 1.454	- 4.777	- 15.885	- 20.662	- 9.677
Sonstige betriebliche Erträge	54	0	54	565	1.931	2.496	680
EBITDA	33.971	- 1.043	32.928	91.634	19.764	111.398	77.102
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.115	0	- 1.115	- 135	- 169	- 305	- 380
Ergebnis aus Neubewertung	710	4.728	5.438	47.050	135.571	182.621	10.007
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	33.566	3.685	37.251	138.548	155.165	293.714	86.729
31.12.2015							
Immobilienvermögen ¹⁾	593.142	16.958	610.100	1.090.654	891.437	1.982.090	1.361.708
Sonstiges Vermögen	50.266	2.528	52.795	185.431	400.617	586.048	215.034
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.165	433	1.598	1.223
Segmentvermögen	643.408	19.486	662.894	1.277.250	1.292.487	2.569.736	1.577.966
Verzinsliche Verbindlichkeiten	264.694	1.214	265.908	623.127	336.002	959.129	925.850
Sonstige Verbindlichkeiten	14.520	2.548	17.068	26.374	245.628	272.001	35.797
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.030	3.724	53.754	102.089	79.128	181.218	46.961
Schulden	329.244	7.486	336.731	751.590	660.759	1.412.348	1.008.608
Eigenkapital	314.164	12.000	326.164	525.660	631.728	1.157.388	569.357
Investitionen ²⁾	3.181	2.489	5.670	72.237	113.458	185.695	16.376

Development	Osteuropa	Bestand	Development	Osteuropa übrige	Summe	Überleitung	Summe	
	Kernregionen			Regionen				
	Summe			Summe	Segmente	Holding	Konsoli- dierung	
2.131	97.495	17.060	0	17.060	224.099	0	- 69.282	154.817
0	0	0	0	0	1.137	0	- 1.137	0
1.776	33.420	5.334	0	5.334	62.153	0	- 23.863	38.290
- 1.765	- 36.788	- 5.839	0	- 5.839	- 69.611	0	25.044	- 44.567
- 441	- 8.008	- 963	0	- 963	- 18.723	0	5.774	- 12.948
1.701	86.119	15.592	0	15.592	199.055	0	- 63.464	135.592
0	251	0	0	0	251	0	0	251
- 105	- 105	0	- 29	- 29	- 3.488	0	1.329	- 2.159
0	0	0	0	0	4.640	0	- 1.551	3.089
- 24	871	- 9	148	139	54.304	0	- 17.757	36.547
1	536	18	0	18	12.522	3.356	342	16.219
- 1.037	- 10.714	- 1.456	- 95	- 1.551	- 34.381	- 15.120	7.050	- 42.452
126	807	250	3	253	3.609	289	- 2.428	1.470
662	77.764	14.396	26	14.422	236.512	- 11.475	- 76.480	148.558
24	- 356	- 1	0	- 1	- 1.777	- 611	- 495	- 2.882
2.092	12.099	- 886	- 1.427	- 2.313	197.846	0	15.973	213.818
0	0	0	0	0	0	0	43.221	43.221
2.779	89.508	13.509	- 1.401	12.108	432.581	- 12.085	- 17.780	402.715
106.967	1.468.675	225.340	3.400	228.740	4.289.605	0	- 1.086.172	3.203.434
12.841	227.876	10.000	9.055	19.054	885.773	689.650	- 797.249	778.173
128	1.351	0	31	31	2.980	50.900	- 51.504	2.376
119.937	1.697.903	235.340	12.485	247.825	5.178.358	740.550	- 1.934.925	3.983.983
107.774	1.033.623	180.880	13.136	194.015	2.452.676	449.022	- 1.497.708	1.403.989
5.428	41.225	6.561	6	6.567	336.862	9.847	- 100.912	245.796
3.294	50.256	7.348	1	7.349	292.577	12.648	- 91.478	213.747
116.496	1.125.104	194.789	13.142	207.932	3.082.115	471.517	- 1.690.099	1.863.533
3.441	572.799	40.550	- 657	39.893	2.096.243	269.033	- 244.826	2.120.450
19.224	35.600	2.825	0	2.825	229.790	590	- 137.871	92.508

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2016		2015	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	18.796	22,3	32.156	33,0
Rumänien	18.258	21,7	19.890	20,4
Tschechien / Slowakei	20.708	24,6	21.974	22,5
Ungarn	26.393	31,4	23.475	24,1
Summe Mieterlöse	84.153	100	97.495	100
Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	319.900	22,8	492.736	33,5
Rumänien	288.155	20,5	280.270	19,1
Tschechien / Slowakei	324.029	23,1	347.519	23,7
Ungarn	472.450	33,6	348.150	23,7
Summe Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.404.534	100	1.468.675	100

Dem Segment Osteuropa übrige Regionen Development wurde eine Wertminderung für assoziierte Unternehmen in Höhe von - 4.077 Tsd. € und dem Segment Holding eine Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in Höhe von - 15.768 Tsd. € zugeordnet.

2. Mieterlöse

Tsd. €	2016	2015
Laufende Mieterlöse	163.852	148.824
Bedingte Mieterlöse	1.344	1.347
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	- 278	4.155
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	686	490
Mieterlöse	165.603	154.817

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2016	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.452	54,2%	37.762	77,7%	70.483	95,7%	10.251	91,7%	135.948	82,1%
Hotelobjekte	5.335	16,6%	4.687	9,6%	0	0,0%	933	8,3%	10.954	6,6%
Geschäftsobjekte	5.680	17,6%	278	0,6%	3.141	4,3%	0	0,0%	9.099	5,5%
Logistik	0	0,0%	1.029	2,1%	0	0,0%	0	0,0%	1.029	0,6%
Wohnobjekte	1.193	3,7%	222	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	1.415	0,9%
Sonstige Objekte	2.546	7,9%	4.611	9,5%	0	0,0%	0	0,0%	7.158	4,3%
Mieterlöse	32.205	100%	48.590	100%	73.624	100%	11.184	100%	165.603	100%

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

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

3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2016	2015
Weiterverrechnete Betriebskosten	46.906	38.290
Betriebskostenaufwand	- 52.726	- 44.567
Eigene Betriebskosten	- 5.820	- 6.277
Instandhaltungsaufwand	- 6.907	- 5.606
Vermittlungshonorare	- 2.373	- 3.589
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 309	- 353
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 3.044	- 3.401
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 12.633	- 12.948
Gesamt	- 18.453	- 19.225

4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

Bis zum 2. Quartal 2015 bewirtschaftete die CA Immo Gruppe zwei Hotels in Tschechien selbst. Die sonstigen Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalteten im Wesentlichen Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Personalkosten, Werbekosten, Forderungsbewertung, Betriebskosten, Instandhaltung und sonstigen Immobilienaufwand. Diese selbst bewirtschafteten Hotels in Tschechien (2P s.r.o., Europort Airport Center a.s.) inkl. deren Verwaltungs- bzw. Betriebsgesellschaften (Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Hotel Operations Europort s.r.o.) wurden im Jahr 2015 veräußert.

5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2016	2015
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	- 902	- 728
Immobilienwerbung	- 196	- 56
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 1.052	- 866
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	- 2.150	- 1.651
Immobilienwerbung	0	- 9
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 182	- 499
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	- 183	- 508
Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.333	- 2.159

6. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2016	2015
Erlöse Immobilienhandel	13.391	8.344
Erlöse Bauleistungen	14.709	1.191
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	28.099	9.535
Buchwert Abgang inkl. Nebenkosten	- 6.998	- 5.499
Baukosten	- 11.672	- 947
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	- 18.669	- 6.446
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.430	3.089
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse	33,6%	32,4%

Die bisher angefallenen Kosten des Bauprojekts gemäß IAS 11 betragen 12.619 Tsd. € (2015: 947 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 15.899 Tsd. € (2015: 1.191 Tsd. €). Am 31.12.2016 belaufen sich die erhaltenen Anzahlungen für Bauleistungen auf 5.565 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €).

7. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2016	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2015
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	87.163	11.948	1.174	100.285	0	48.862	2.095	0	50.957
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	- 83.964	- 12.317	- 3	- 96.285	0	- 36.352	- 1.497	0	- 37.849
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	- 605	0	0	- 605	0	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	4.238	- 1.519	0	2.718	0	26.160	- 1	0	26.158
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	- 3.012	15	- 60	- 3.058	0	- 2.666	- 429	- 9	- 3.104
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	3.820	- 1.875	1.111	3.056	0	36.003	168	- 9	36.162
Erlöse aus Immobilienverkauf	47.777	104.987	141	0	152.905	90.312	66.279	24.087	0	180.678
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 47.696	- 91.897	0	0	- 139.593	- 88.966	- 42.286	- 24.022	0	- 155.274
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 999	- 13	0	0	- 1.012	- 2.673	- 737	0	0	- 3.410
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	3.677	14.444	0	0	18.122	4.984	- 1	0	0	4.983
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 763	- 9.381	5	0	- 10.138	- 1.517	- 25.065	- 10	0	- 26.592
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	1.996	18.141	147	0	20.284	2.140	- 1.810	55	0	385
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1.996	21.961	- 1.728	1.111	23.340	2.140	34.194	223	- 9	36.547

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 97.226 Tsd. € (2015: 148.585 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 97.850 Tsd. € (2015: 153.200 Tsd. €) vereinbart wurden.

In Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile in Deutschland ist auch der, anlässlich des Übergangs von Voll- auf At-Equity-Konsolidierung, beizulegende Zeitwert der verbleibenden At-Equity Beteiligung enthalten. Zum 31.12.2016 hält die CA Immo Gruppe 50 % Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen Eggarten.

8. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2016	2015
Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen gemäß IAS 11	2.044	2.256
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	8.944	9.226
Managementenerlöse	1.990	4.459
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	287	279
Erlöse aus Dienstleistungen	13.265	16.219

Die bisher angefallenen Kosten der Fertigungsaufträge gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Baubegleitungen betragen 5.667 Tsd. € (2015: 4.614 Tsd. €), die dazugehörenden kumulierten Erlöse betragen 7.706 Tsd. € (2015: 5.723 Tsd. €). Die im Geschäftsjahr 2016 entstandenen Verluste belaufen sich auf 39 Tsd. € (2015: 173 Tsd. € Verlust). Erhaltene Anzahlungen für Fertigungsaufträge bestehen zum 31.12.2016 in Höhe von 6.983 Tsd. € (31.12.2015: 5.336 Tsd. €).

9. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2016	2015
Personalaufwand	- 33.318	- 31.271
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	- 8.611	- 6.019
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	- 2.975	- 4.578
Büromiete	- 1.514	- 1.467
Reisekosten und Transportkosten	- 1.194	- 1.208
Sonstige Aufwendungen internes Management	- 2.682	- 2.906
Sonstige indirekte Aufwendungen	- 3.696	- 4.231
Zwischensumme	- 53.989	- 51.679
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	8.136	7.829
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.713	1.399
Indirekte Aufwendungen	- 44.140	- 42.452

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 114 Tsd. € (2015: 99 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 386 Tsd. € (2015: 319 Tsd. €) erfasst.

10. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2016	2015
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	203	114
Sonstige Erträge	670	1.357
Sonstige betriebliche Erträge	873	1.470

11. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2016	2015
Planmäßige Abschreibungen	- 1.831	- 2.013
Wertminderungen Firmenwert	- 1.629	- 902
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	29	32
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.432	- 2.882

12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2016	2015
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	10.505	42.524
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	914	697
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	11.420	43.221

In 2015 beinhaltete das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen die Aufwertung auf den beizulegenden Zeitwert des E-Portfolios im Rahmen des Erwerbes der restlichen Anteile vom bisherigen Joint Venture Partner in Höhe von rund 15.592 Tsd. € zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung mit 1.7.2015.

13. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2016	2015
Bankzinsen	- 24.900	- 40.074
Anleihezinsen	- 17.358	- 14.490
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	- 3.196	- 5.845
Aktiviert Zinsen	3.832	236
Finanzierungsaufwand	- 41.622	- 60.172

14. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2015 drei Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen betrug im Geschäftsjahr 2015 178 Tsd. €.

15. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2016	2015
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	- 1.498	10.614
Veränderung der Ineffektivität von Cash-flow Hedges	13	19
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 177	- 25.931
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.662	- 15.299

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

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

Tsd. €	2016	2015
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	- 1.293	10.780
Bewertung Swaption	- 169	- 110
Bewertung Zinsscaps	- 36	- 57
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	- 1.498	10.614

16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2016	2015
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	638	8.159
Bankzinsenerträge	492	524
Dividenden Erträge	4.507	1.169
Sonstige Zinserträge	1.592	2.492
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7.229	12.344

17. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich im Jahr 2016 auf - 15.768 Tsd. € (2015: - 13.264 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren, sowie in 2015 auch um Bewertungen von Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und sonstigen Ausleihungen.

18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2016	2015
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	- 4.077	- 6.297
	- 4.077	- 6.297

19. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2016	2015
Zinsaufwendungen	Zinsen	FLAC	- 41.622	- 60.172
Sonstiges Finanzergebnis	Bewertung	L&R	0	178
Kursdifferenzen	Bewertung		- 1.183	- 8.914
	Realisierung		854	4.723
Zinsswaps	Bewertung	HFT	- 1.293	10.780
	Ineffektivität	CFH	13	19
	Reklassifizierung	CFH	- 177	- 25.931
Swaption	Bewertung	HFT	- 169	- 110
Zinsscaps	Bewertung	HFT	- 36	- 57
Zinserträge	Zinsen	L&R	2.722	11.174
Finanzinvestitionen	Dividenden	AFS	4.507	1.169
Sonstiges Finanzvermögen	Bewertung	AFS	- 15.768	- 13.264
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			- 52.151	- 80.406
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	- 4.077	- 6.296
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			- 4.077	- 6.296
Finanzergebnis			- 56.228	- 86.702

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

20. Ertragsteuern

Tsd. €		2016	2015
Ertragsteuer (laufendes Jahr)		- 17.304	- 9.248
Ertragsteuer (Vorjahre)		7.168	- 27.392
Tatsächliche Ertragsteuer		- 10.136	- 36.639
Veränderung der latenten Steuern		- 43.524	- 58.633
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital		- 29	99
Ertragsteuern		- 53.688	- 95.174
Steuerquote (gesamt)		22,6%	30,1%

Im Jahr 2016 resultierten die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) vor allem aus Deutschland.

Im Jahr 2015 resultierten die Ertragsteuern (Vorjahre) im Wesentlichen aus Betriebsprüfungsfeststellungen für die Jahre 2008-2010 und daraus resultierende Folgeeffekte bis 2013, vor allem im Zusammenhang mit der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen in Deutschland. Im Jahr 2016 sind in den Ertragsteuern (Vorjahre) im Wesentlichen Gegeneffekte aus Einsprüchen bzw. neuen Bescheiden zu den beschriebenen Betriebsprüfungen und deren Folgeeffekte enthalten. Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit diesen Betriebsprüfungsfeststellungen weitere rechtliche Schritte eingeleitet.

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

Tsd. €	2016	2015
Ergebnis vor Steuern	237.605	316.013
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)	- 59.401	- 79.003
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	8.454	995
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 193	- 6.503
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 2.921	- 1.153
Abweichende Steuersätze im Ausland	- 5.741	- 957
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	810	765
Steuerfreie Erträge	2.308	2.275
Anpassung Steuern Vorjahre	5.237	- 14.489
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	1.467	264
Gewerbsteuerliche Effekte	- 1.789	- 706
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	- 6.619	- 4.943
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	- 1.497	8.143
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	- 764	- 135
Änderung des Steuersatzes	7.776	0
Sonstige	- 815	274
Effektiver Steueraufwand	- 53.688	- 95.174

21. Sonstiges Ergebnis

2016 Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	2.610	359	1.128	- 413	3.683
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 680	0	- 301	149	- 831
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.930	359	827	- 264	2.852
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.930	359	827	- 264	2.852

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

Im Jahr 2015 betraf die Reklassifizierung in Höhe von 25.931 Tsd. € die im Eigenkapital erfassten beizulegenden Zeitwerte der Cash-flow Hedges, für die vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

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

22. Langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
Buchwerte				
1.1.2015	2.092.917	496.252	7.533	2.596.702
Erwerb Immobiliengesellschaften	455.651	20.981	0	476.632
Laufende Investitionen/Herstellung	50.210	40.947	0	91.156
Abgänge	-191.988	-41.223	0	-233.210
Abschreibungen	0	0	-517	-517
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-995	-50.070	0	-51.065
Sonstige Umgliederungen	147.217	-147.217	0	0
Neubewertung	155.892	89.068	0	244.961
Währungsumrechnungsdifferenz	0	227	0	227
Veränderung Anreizvereinbarungen	5.401	14	0	5.416
Stand 31.12.2015 = 1.1.2016	2.714.305	408.979	7.016	3.130.301
Erwerb Immobiliengesellschaften	165.205	0	0	165.205
Laufende Investitionen/Herstellung	39.470	65.488	0	104.958
Abgänge	-100.666	-83.979	0	-184.645
Abschreibungen	0	0	-373	-373
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-15.064	0	0	-15.064
Sonstige Umgliederungen	11.640	-11.640	0	0
Neubewertung	103.768	54.212	0	157.980
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	5.017	-11	0	5.006
Stand 31.12.2016	2.923.676	433.049	6.643	3.363.367

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
1.1.2015				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.090.524	496.252	11.880	2.598.656
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.347	-4.347
Netto-Buchwerte	2.090.524	496.252	7.533	2.594.309
Anreizvereinbarungen	2.393	0	0	2.393
Marktwert/Buchwert	2.092.917	496.252	7.533	2.596.701
Stand 31.12.2015 = 1.1.2016				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.706.511	408.965	11.880	3.127.356
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.864	-4.864
Netto-Buchwerte	2.706.511	408.965	7.016	3.122.491
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	7.793	13	0	7.806
Marktwert/Buchwert	2.714.305	408.979	7.016	3.130.300
Stand 31.12.2016				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.910.864	433.046	11.880	3.355.790
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-5.237	-5.237
Netto-Buchwerte	2.910.864	433.046	6.643	3.350.553
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	12.811	3	0	12.815
Marktwert/Buchwert	2.923.676	433.049	6.643	3.363.367

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte Europaplatz Berlin (16.223 Tsd. €), die Orhideea Towers in Bukarest (9.461 Tsd. €) und weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen das Kontorhaus Arnulfpark (7.025 Tsd. €) in Deutschland, den Belgrad Office Park (6.436 Tsd. €) in Serbien sowie Investitionen in den anderen Kernländern.

Die Erwerbe von Immobiliengesellschaften betreffen zur Gänze die Immobilien des Bürokomplexes Millennium Towers in Budapest.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen den Verkauf eines für Wohnbauzwecke vorgesehenen Grundstücks in Wien, die Bahndirektion in Stuttgart, diverse Verkäufe in Deutschland und Österreich, sowie den Verkauf des Sestka Einkaufszentrums in Prag. Im Vorjahr betrafen die Abgänge der Bestandsobjekte im Wesentlichen den Verkauf des H&M Logistikzentrums in Hamburg, sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Österreich.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.498.010 Tsd. € (31.12.2015: 2.229.600 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 3.462 Tsd. € (2015: 236 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,30% (2015: 1,66%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf 2.266 Tsd. € (2015: 0 Tsd. €).

23. Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Buchwerte				
1.1.2015	14.711	1.135	15.846	1.399
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	11	11	4.640
Währungsdifferenz	0	3	3	-44
Laufende Zugänge	0	854	854	489
Abgänge	-3.410	-13	-3.423	-98
Abschreibungen	0	-821	-821	-675
Wertminderungen	-902	0	-902	0
Stand 31.12.2015 = 1.1.2016	10.399	1.168	11.567	5.710
Währungsdifferenz	0	0	0	-1
Laufende Zugänge	0	618	618	646
Abgänge	-1.617	-36	-1.653	-6
Abschreibungen	0	-708	-708	-750
Wertminderungen	-1.629	0	-1.629	0
Stand 31.12.2016	7.153	1.042	8.195	5.599

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
1.1.2015				
Anschaffungskosten	34.736	3.456	38.192	4.686
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-20.025	-2.323	-22.346	-3.287
Buchwerte	14.711	1.135	15.845	1.399
Stand 31.12.2015 = 1.1.2016				
Anschaffungskosten	28.153	3.118	31.271	9.770
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-17.754	-1.950	-19.704	-4.060
Buchwerte	10.399	1.168	11.567	5.710
Stand 31.12.2016				
Anschaffungskosten	24.213	3.688	27.901	10.191
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-17.060	-2.646	-19.706	-4.592
Buchwerte	7.153	1.042	8.195	5.599

24. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Tower 185	PPG Partnerspensionsgesellschaft, WPI Fonds	rd. 33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	3 (3)
	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (-)				München	

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

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

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

Zum 31.12.2016 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 2.200 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2016		2015	
	Eggarten	Tower 185	E-Fonds	Tower 185
Mieterlöse	0	27.709	18.217	25.425
Abschreibungen und Wertänderungen	0	-5	-139	-11
Finanzierungsaufwand	0	-17.457	-8.096	-15.748
Ertragsteuern	0	-6.581	-29	-2.728
Ergebnis der Periode	0	33.015	5.704	4.328
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	-4.886	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	0	33.015	817	4.328
Langfristiges Vermögen	0	596.049	0	556.103
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	84.022	13.857	0	20.438
Liquide Mittel	53	10.736	0	22.817
Summe Vermögen	84.075	620.643	0	599.358
Sonstige langfristige Schulden	0	22.111	0	15.981
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	290.434	0	294.848
Langfristige Schulden	0	312.536	0	310.829
Sonstige kurzfristige Schulden	113	4.375	0	3.417
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	4.414	0	4.390
Kurzfristige Schulden	113	8.789	0	8.322
Eigenkapital	83.963	299.300	0	280.208
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	0	93.367	25.520	88.190
Anteiliges Jahresergebnis	0	11.202	3.801	1.443
Anteiliges sonstiges Ergebnis	0	0	-3.181	0
Kapitalherabsetzungen	0	-4.636	0	0
Kapitalerhöhungen	0	0	273	5.644
Erhaltene Dividenden	0	0	0	-1.909
Übergangskonsolidierungen	41.981	-208	-26.413	0
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.981	99.724	0	93.366
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	0	-2.982	0	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.981	96.742	0	93.366

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2016	2015
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	62.130	74.373
Anteiliges Jahresergebnis	456	20.179
Kapitalerhöhungen	13.863	3.778
Kapitalherabsetzungen	-15.803	-27.699
Erhaltene Dividenden	-1.564	-1.349
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	59.081	69.283
Werthaltiger Firmenwert	895	2.034
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	-88	616
Zu-/ Abgänge / Umgliederung IFRS 5	-16.382	-10.872
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	6.940	17.860
Nicht angesetzte Verluste	2.200	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	52.646	78.920

25. Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31.12.2016 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2015: 0 Tsd. €).

Folgende Tabelle zeigt die Anteile am assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2016	2015
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	-20.989	-11.455
Anteiliges Jahresergebnis	2.181	-9.515
Entkonsolidierung	0	-18
Wertberichtigung	-7.663	0
Wertberichtigung Ausleihungen und nicht werthaltige Zinsen	26.471	20.002
Sonstige Konsolidierungseffekte	0	987
Nicht angesetzte Verluste	0	0
Buchwert 31.12.	0	0

26. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Sonstiges Finanzvermögen	70.144	114.526
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19.569	20.299
	89.713	134.824

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2016	erfolgswirksame Wertänderung 2016	Erfolgsneutrale Wertänderung 2016	kumulierte Wertänderung 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.926	-1.610	0	-5.318	3.608
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.402	-4.077	0	-13.652	8.750
Sonstige Ausleihungen	27.249	0	0	-27.249	0
Darlehen und Forderungen	58.577	-5.687	0	-46.219	12.358
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	54.077	0	1.130	3.696	57.774
Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen	54.077	0	1.130	3.696	57.774
Zinscaps	106	-36	0	-94	12
Swaption	0	-169	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	106	-206	0	-94	12
Summe sonstiges Finanzvermögen	112.761	-5.893	1.130	-42.617	70.144

Aufgrund der Fristigkeit wurde die Swaption von den finanziellen Vermögenswerten zu den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten zum Jahresende 2016 umgegliedert.

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

Die zur Veräußerung verfügbaren Beteiligungen beinhalten Minderheitsbeteiligungen in Deutschland.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	8.288	9.026
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11.250	11.250
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	31	22
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19.569	20.299

27. Latente Steuern

Tsd. €	2016	2015
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-194.989	-141.690
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	178	8.665
Veränderung aus Erstkonsolidierung	790	2.842
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	-1	1
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-861	-6.263
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen (inkl. in Veräußerungsgruppen)	-43.524	-58.633
Veränderung in Veräußerungsgruppen	0	90
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-238.406	-194.989

Tsd €			31.12.2015				31.12.2016		
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang / Abgang / IFRS 5 / Fremdwährungs- kursänderung	netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.042	-241.846	-240.804	-44.305	0	251	-284.857	0	-284.857
unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	533	-122	411	349	0	0	760	760	0
unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	0	-1.118	-1.118	-73	0	0	-1.192	0	-1.192
unterschiedliche Nutzungsdauer von immateriellen Vermögenswerten	65	0	65	-65	0	0	0	0	0
unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	218	-1	217	-32	0	0	185	186	-1
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	128	-10.342	-10.214	-471	0	0	-10.685	540	-11.225
Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	0	-14.238	-14.238	7.965	-330	0	-6.603	0	-6.603
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-11.955	-11.955	8.240	0	0	-3.716	0	-3.716
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	759	-850	-92	-1.500	0	0	-1.592	366	-1.957
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-2	-2	2	0	0	0	0	0
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	1	-58	-57	38	0	0	-19	0	-19
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	2.149	0	2.149	-165	-680	0	1.304	1.304	0
Verbindlichkeiten	8.570	-1.702	6.868	96	0	-1	6.964	7.578	-615
Rückstellungen	6.333	-10	6.323	903	150	0	7.377	7.377	0
steuerliche Verlustvorträge	67.455	0	67.455	-14.505	0	717	53.666	53.666	0
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	87.255	-282.244	-194.989	-43.524	-861	967	-238.406	71.778	-310.184
Verrechnung der Steuern	-84.878	84.878	0				0	-70.215	70.215
Steueransprüche/-schulden netto	2.376	-197.365	-194.989				-238.406	1.563	-239.969

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich in Höhe von 11.475 Tsd. € (31.12.2015: 16.976 Tsd. €) enthalten, deren Veränderung vollständig in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

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

Tsd. €	2016	2015
Im Folgejahr	12.767	10.790
In den darauffolgenden 4 Jahren	39.502	77.459
Über 5 Jahre	21.340	22.608
Unbegrenzt vortragsfähig	321.748	324.518
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	395.356	435.375
darauf nicht angesetzte latente Steuern	81.755	86.908

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 280.344 Tsd. € (31.12.2015: 271.060 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 201.490 Tsd. € (31.12.2015: 183.017 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 48.687 Tsd. € (31.12.2015: 30.692 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 193.866 Tsd. € (31.12.2015: 252.359 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

28. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum 31.12.2016 wurde die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen und diverse Liegenschaften mit einem beizulegenden Zeitwert von 26.754 Tsd. € (31.12.2015: 54.048 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Österreich - Bestandsimmobilien	15.064	995
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	0	50.070
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	15.064	51.065
Osteuropa Kernregion - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	11.690	2.983
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	11.690	2.983
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26.754	54.048

Die Neubewertung betrifft mit 1.120 Tsd. € (2015: – 1 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

29. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2016	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2015
			Buchwerte			Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	33.053	0	33.053	21.759	0	21.759
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	3.745	-2.650	1.095	2.989	-2.679	310
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	36.798	-2.650	34.147	24.748	-2.679	22.069

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 58.955 Tsd. € (31.12.2015: 37.605 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 32.680 Tsd. € (31.12.2015: 19.688 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 12 Liegenschaften (31.12.2015: 15 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2016 wurden Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten in Höhe von 370 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,24 % (2015: 0 %) aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €).

30. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015 angepasst
	Buchwert	Buchwert
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	6.922	39.718
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	19.188	14.707
Forderungen aus Vermietung und Handel	13.324	9.464
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	7.800	9.322
Übrige Forderungen	4.614	15.208
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	51.848	88.419
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	9.496	8.262
Forderungen gemäß IAS 11	11.045	1.572
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	3.847	969
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	24.387	10.803
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76.235	99.223

In den Forderungen gemäß IAS 11 sind Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 48 Tsd. € (31.12.2015: 61 Tsd. €) enthalten.

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

Tsd. €	Nominale 31.12.2016	Einzelwert- berichtigung 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Nominale 31.12.2015 angepasst	Einzelwert- berichtigung 31.12.2015 angepasst	Buchwert 31.12.2015 angepasst
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte ohne Wertminderung	50.675	0	50.675	86.229	0	86.229
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte mit Wertminderung	6.037	- 4.864	1.173	7.210	- 5.020	2.190
Zwischensumme Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	56.712	- 4.864	51.848	93.439	- 5.020	88.420
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	24.402	- 14	24.387	10.839	- 36	10.803
	81.113	- 4.878	76.235	104.278	- 5.056	99.223

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2016	2015 angepasst
Stand 1.1.	5.056	6.261
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	1.353	1.218
Verbrauch	- 540	- 1.981
Auflösung	- 658	- 468
Abgang Entkonsolidierung	- 311	0
Währungsumrechnungsdifferenz	- 21	26
Stand 31.12.	4.878	5.056

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

	Nicht fällig				Überfällig	Summe
		< 30 Tage	31 – 180 Tage	181 – 360 Tage	> 1 Jahr	
31.12.2016	44.065	3.943	1.768	243	655	50.675
31.12.2015 angepasst	81.373	3.426	1.145	126	159	86.229

Für überfällige nicht wertberichtigte Forderungen existieren entsprechende Sicherheiten wie Kautionen, Bankgarantien oder ähnliche Sicherstellungen.

31. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 10.088 Tsd. € (31.12.2015: 36.370 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013 bis 2015 sowie für Prüfungsfeststellungen aus teilweise abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

32. Wertpapiere

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, Wien, die als zur Veräußerung verfügbar (AFS) eingestuft wurden. Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag 54.805.566 Stück Aktien (31.12.2015: 50.095.263 Stück Aktien), die zu einem Börsenkurs von 1,853 € (31.12.2015: 2,101 €) bewertet wurden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde für die Wertpapiere eine Wertminderung in der Höhe von – 15.768 Tsd. € (2015: – 12.993 Tsd. €) und ein Dividendenertrag in der Höhe von 3.288 Tsd. € (2015: 0 Tsd. €) erfasst. Im sonstigen Ergebnis wurde für die Wertpapiere eine erfolgsneutrale Wertänderung gem. IAS 39 in Höhe von 0 Tsd. € (2015: – 398 Tsd. €) erfasst.

33. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	374.805	198.917
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	20.260	8.178
Kassenbestand	23	16
	395.088	207.112

34. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2015: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2015: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von IMMOFINANZ AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat neben den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern aus 4 mit Namensaktien entsendeten Mitgliedern.

Im Zeitraum vom 13.1. bis 19.2.2016 erwarb CA Immo AG insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtaufpreis von 15.392.916,72 €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug rund 15,39 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie belief sich auf 16,38 € bzw. rund 14,39 €.

Im Zeitraum vom 25.3. bis 30.9.2016 wurden weitere 2.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtaufpreis von 32.347.069,75 € erworben, wobei der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie bei rund 16,17 € und der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie bei 17,50 € bzw. rund 14,66 € lag.

Das dritte Aktienrückkaufprogramm startete Ende November 2016. Das Volumen beläuft sich wieder auf bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm 403.319 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,26 € je Aktie erworben. Per

31.12.2016 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft aus den Aktienrückkaufprogrammen insgesamt 5.403.319 Stück eigene Aktien (bzw. rund 5,5 % der stimmberechtigten Aktien).

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2015: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2016 wurde eine Dividende von 0,50 € (2015: 0,45 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 47.904 Tsd. € (2015: 44.464 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2016 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 618.112 Tsd. € (31.12.2015: 448.068 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2015: 185.583 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2017 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2016 in Höhe von 618.112 Tsd. € eine Dividende von 0,65 € je Aktie, somit insgesamt 60.713 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 557.399 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2016 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

35. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand am 1.1.2016	9.475	17.826	31.088	26.769	85.158
Verbrauch	- 6.274	- 14.106	- 6.103	- 10.678	- 37.162
Auflösung	- 267	- 466	- 3.170	- 2.231	- 6.134
Neubildung	6.769	25.856	6.033	17.396	56.055
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	0	0	628	628
Abgang durch Entkonsolidierung	0	- 444	0	- 221	- 665
Aufzinsung	34	0	123	4	161
Währungsumrechnungsdifferenz	- 4	- 7	0	- 21	- 32
Stand am 31.12.2016	9.732	28.659	27.971	31.647	98.009
davon kurzfristig	7.094	28.659	17.366	31.647	84.766
davon langfristig	2.638	0	10.605	0	13.242

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 352 Tsd. € (31.12.2015: 639 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.248 Tsd. € (31.12.2015: 6.171 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 799 Tsd. € (31.12.2015: 803 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 308 Tsd. € (31.12.2015: 895 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 927 Tsd. € (31.12.2015: 940 Tsd. €).

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

Tsd. €	2016	2015
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	639	784
Verbrauch Rückstellung	- 554	- 228
Laufender Dienstzeitaufwand	209	95
Zinsaufwand	4	8
Neubewertung	55	- 21
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	352	639

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

Nettoposition aus Pensionsverpflichtungen und Planvermögen

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

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Barwert der Verpflichtung	- 8.945	- 8.356
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.968	6.878
In der Bilanz erfasste Nettoposition	- 1.977	- 1.479
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	- 558	734
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	52	- 7

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

Tsd. €	2016	2015
Verpflichtungsumfang am 1.1.	- 8.356	- 8.965
Laufende Zahlung	84	21
Zinsaufwand	- 167	- 140
Neubewertung	- 506	727
Verpflichtungsumfang am 31.12.	- 8.945	- 8.356
Planvermögen am 1.1.	6.878	6.629
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	137	103
Neubewertung	37	166
Laufende Zahlung	- 84	- 21
Planvermögen am 31.12.	6.968	6.878

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

Tsd. €	2016	2015
Zinsaufwand	- 167	- 140
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	137	103
Pensionsaufwand	- 30	- 36

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen erfasst:

Tsd. €	2016	2015
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	- 506	727
Neubewertung des Planvermögen	37	166
IAS 19 Rücklage	- 469	893

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

Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	- 418	393
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	320	- 336

36. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	31.12.2016			31.12.2015		
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Anleihen	8.961	462.697	471.658	192.238	174.268	366.506
Anleihen	8.961	462.697	471.658	192.238	174.268	366.506
Investitionskredite	143.743	949.937	1.093.681	313.612	684.508	998.120
Kredite von Joint Venture Partnern	300	0	300	39.300	0	39.300
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	63	0	63
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	144.043	949.937	1.093.981	352.975	684.508	1.037.483
	153.004	1.412.635	1.565.639	545.214	858.776	1.403.989

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100 % der Euro (31.12.2015: 100 % in EUR).

Anleihen

31.12.2016	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015– 2022	175.000	174.378	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016– 2023	150.000	149.234	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016– 2021	140.000	139.085	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Gesamt	465.000	462.697	8.961				

31.12.2015	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	185.992	185.462	2.618	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2015– 2022	175.000	174.268	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Gesamt	360.992	359.730	6.776				

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2016 bzw. 31.12.2015 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2016 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlich- keit in Tsd. €
Investitionskredite	0,70%– 3,75%	variabel	3/2017 – 12/2029	358.480	348.061	348.061
Investitionskredite	1,15%– 5,08%	hedged	12/2017 – 12/2024	442.272	450.802	450.802
Investitionskredite	0,70%– 3,95%	fix	9/2018 – 12/2024	294.499	294.817	293.099
Investitionskredite gesamt				1.095.251	1.093.681	1.091.962
Kredite von Joint Venture Partnern	3,40%	fix	12/2017	300	300	304
				1.095.551	1.093.981	1.092.266

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2015 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,63 % – 4,00 %	variabel	6/2016 – 12/2029	616.323	610.268	610.268
Investitionskredite	0,54 % – 2,70 %	hedged	6/2016 – 9/2019	288.801	292.620	292.620
Investitionskredite	1,95 % – 3,95 %	fix	12/2018 – 12/2024	95.666	95.232	95.642
Investitionskredite gesamt				1.000.790	998.120	998.530
Kredite von Joint Venture Partnern	3,40 % – 3,50 %	fix	12/2016	39.300	39.300	39.065
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5,00%	fix	12/2016	63	63	63
				1.040.153	1.037.483	1.037.658

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

übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2016 betraf dies keine Kredite (31.12.2015: keine Kredite).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 2,25 % (31.12.2015: 2,9 %).

37. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2016		31.12.2015	
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	1.515	10.068	11.583	602	12.142	12.743
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.801	1.779	15.581	10.568	1.564	12.131
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.756	0	14.756	14.646	0	14.646
Kautionen	1.588	9.610	11.198	1.442	8.929	10.371
Offene Kaufpreise	751	0	751	965	0	965
Betriebskostenabrechnungen	2.606	0	2.606	2.400	0	2.400
Übrige	3.890	11.430	15.321	2.849	7.978	10.827
Finanzielle Verbindlichkeiten	37.393	22.819	60.213	32.870	18.471	51.341
Betriebliche Steuern	3.463	0	3.463	6.493	0	6.493
Erhaltene Anzahlungen	50.816	53.525	104.340	31.275	53.382	84.657
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.877	768	4.645	4.488	917	5.405
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	58.156	54.293	112.448	42.256	54.298	96.555
	97.064	87.180	184.244	75.728	84.911	160.639

38. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 15.984 Tsd. € (31.12.2015: 7.994 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2014 und 2016 sowie für Prüfungsfeststellungen aus teilweise abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

39. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	HFT	AFS	L&R			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	8.288	0	8.288	8.288
Derivative Finanzinstrumente	12	0	0	0	12	12
Originäre Finanzinstrumente	0	0	23.639	0	23.639	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	57.774	0	0	57.774	57.774
Finanzielle Vermögenswerte	12	57.774	31.927	0	89.713	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	7.800	0	7.800	7.800
Derivative Finanzinstrumente	17	0	0	0	17	17
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	44.031	24.387	68.418	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17	0	51.831	24.387	76.235	
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	15.552	15.552	
Wertpapiere	0	101.555	0	0	101.555	101.555
Liquide Mittel	0	0	395.088	0	395.088	
	29	159.328	478.846	39.940	678.144	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstru- mente	Buchwert 31.12.2015 angepasst	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
	HFT	AFS	L&R			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.026	0	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	238	0	0	0	238	238
Originäre Finanzinstrumente	0	0	66.900	0	66.900	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	58.660	0	0	58.660	58.660
Finanzielle Vermögenswerte	238	58.660	75.926	0	134.824	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.322	0	9.322	9.322
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	79.097	10.803	89.900	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	88.419	10.803	99.223	
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	39.218	39.218	
Wertpapiere	0	105.250	0	0	105.250	105.250
Liquide Mittel	0	0	207.112	0	207.112	
	238	163.910	371.457	50.022	585.627	

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

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente der Kategorie Kredite und Forderungen entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Wertpapiere der Kategorie AFS werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit

der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie AFS entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Anleihen	0	0	471.658	0	471.658	498.201
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.093.981	0	1.093.981	1.092.266
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.565.639	0	1.565.639	
Derivative Finanzinstrumente	7.432	4.151	0	0	11.583	11.583
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	60.213	112.448	172.661	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.432	4.151	60.213	112.448	184.244	
	7.432	4.151	1.625.852	112.448	1.749.883	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Anleihen	0	0	366.506	0	366.506	369.876
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.037.483	0	1.037.483	1.037.658
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.403.989	0	1.403.989	
Derivative Finanzinstrumente	5.801	6.942	0	0	12.743	12.743
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	51.341	96.555	147.895	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.801	6.942	51.341	96.555	160.639	
	5.801	6.942	1.455.330	96.555	1.564.628	

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

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

40. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	31.12.2016		31.12.2015	
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Nominale	Beizulegende Zeitwerte
Zinsswaps	397.766	- 11.583	243.227	- 12.743
Swaption	20.000	17	139.600	189
Zinsscaps	44.196	12	45.277	48
Summe	461.962	- 11.554	428.104	- 12.506
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	92.360	- 4.151	95.555	- 6.942
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	369.602	- 7.403	332.549	- 5.563

Zum Bilanzstichtag waren 28,20 % (31.12.2015: 28,12 %) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps oder Zinsscaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2016 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	90.626	- 4.069	- 4.069	94.484	- 6.846	- 6.846
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.734	- 82	- 82	1.071	- 96	- 96
- Fair Value Derivate (HFT)	305.406	- 7.432	- 7.432	147.672	- 5.801	- 5.801
Zinsswaps	397.766	- 11.583	- 11.583	243.227	- 12.743	- 12.743

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016 in Tsd. €
Zinsswaps						
EUR - CFH	92.360	11/2007	9/2018	2,25% – 4,50%	3M-Euribor	- 4.151
EUR - freistehend	305.406	9/2013	12/2024	- 0,18% – 2,28%	3M-Euribor	- 7.432
Summe Zinsswaps = variabel in fix	397.766					- 11.583
Swaption	20.000	11/2015	11/2017	1,25%	6M-Euribor	17
Zinsscaps	44.196	3/2014	9/2019	1,50% – 2,00%	3M-Euribor	12
Summe	461.962					- 11.554

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Zinsswaps						
EUR - CFH	95.555	11/2007	9/2018	2,25% – 4,79%	3M-Euribor	- 6.942
EUR - freistehend	147.672	9/2013	12/2023	0,46% – 2,28%	3M-Euribor	- 5.801
Summe Zinsswaps = variabel in fix	243.227					- 12.743
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,25% – 2,50%	3M-Euribor / 6M-Euribor	189
Zinsscaps	45.277	3/2014	9/2019	1,50% – 2,00%	3M-Euribor	48
Summe	428.104					- 12.506

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

Tsd. €	2016	2015
Stand 1.1.	- 5.131	- 27.503
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	2.446	1.775
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	- 13	- 19
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	25.931
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 680	- 5.315
Stand 31.12.	- 3.201	- 5.131
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 3.201	- 5.131

41. Risiken aus Finanzinstrumenten**Zinsänderungsrisiko**

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2016 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
31.12.2016				
Variabel verzinst Instrumente	- 2.026	- 4.052	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	7.002	13.783	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	55	256	587	1.168
	5.032	9.986	587	1.168
31.12.2015				
Variabel verzinst Instrumente	- 3.885	- 7.770	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	3.398	6.698	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	2.282	4.485	1.115	2.213
	1.795	3.413	1.115	2.213

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

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR oder USD abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 11.198 Tsd. € (31.12.2015: 10.371 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 39.742 Tsd. € (31.12.2015: 31.076 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 46.580 Tsd. € (31.12.2015: 45.497 Tsd. €) hinterlegt.

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

Liquiditätsrisiko

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

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2016 Tsd. €	Buchwert 2016	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2017	Cash-flow 2018– 2021	Cash-flow 2022 ff
Anleihen	471.658	– 535.875	– 11.563	– 186.250	– 338.063
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.093.981	– 1.185.467	– 161.358	– 571.809	– 452.300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.581	– 15.581	– 13.801	– 1.779	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.432	– 2.432	0	0	– 2.432
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.756	– 14.756	– 14.756	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	27.444	– 27.444	– 8.836	– 17.502	– 1.106
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.625.852	– 1.781.554	– 210.314	– 777.340	– 793.900
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	4.151	– 4.223	– 3.086	– 1.137	0
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	7.432	– 7.414	– 1.300	– 4.336	– 1.777
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11.583	– 11.637	– 4.386	– 5.474	– 1.777
	1.637.435	– 1.793.191	– 214.700	– 782.814	– 795.677

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

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

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

Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hält zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in ihrem Bestand. Dieses Finanzinstrument notiert an einem aktiven Markt (Stufe 1 der Bemessungshierarchie), weswegen es laufend zu Änderungen des Kurses kommen kann (Kursänderungsrisiko). Eine angenommene Reduktion bzw. ein Anstieg des Wertpapierkurses um 10 % gegenüber

dem Stichtagskurs wirkt sich mit einem Betrag von $-/+ 10.155$ Tsd. € vor Steuern auf die Gesamtergebnisrechnung der CA Immo Gruppe aus.

Kapitalmanagement

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

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

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

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45 % bis 50 % an. Zum 31.12.2016 lag diese bei 51,2 %. In Bezug auf den zweiten Parameter liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung im Konzern bisher auf besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von jener Objektgesellschaft aufgenommen werden, in der die Immobilie gehalten wird. Der Vorteil von besicherten Finanzierungen liegt in üblicherweise günstigeren Konditionen gegenüber unbesicherten Finanzierungen, da diese strukturell gegenüber den besicherten Finanzierungen subordiniert sind. Unbesicherte Finanzierungen bestehen im Wesentlichen nur in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2016 zwei Unternehmensanleihen emittiert und finanziert sich daher zunehmend über den Kapitalmarkt. Es bestehen von dritter Seite keine explizit vorgegebenen Anforderungen bezüglich des Erreichens von Kennziffern zum Kapitalmanagement.

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

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.412.635	858.776
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	153.004	545.214
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	- 395.088	- 207.112
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	- 2.894	- 5.432
Nettoverschuldung	1.167.656	1.191.446
Eigenkapital	2.204.541	2.120.450
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	53,0%	56,2%

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

42. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2016 Haftungsverhältnisse in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2015: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2015: 491 Tsd. €). Des

Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2015: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von vier (31.12.2015: drei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 10.650 Tsd. € (31.12.2015: 12.150 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Unternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 11.066 Tsd. € (31.12.2015: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 11.299 Tsd. € (31.12.2015: 13.483 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantien der CA Immo Group zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche seitens der Käufer abgegeben, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Im Rahmen des Verkaufes des Tower 185, Frankfurt, zum 31.12.2013 hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie von Mietgarantien gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen verpfändet.

Zum 31.12.2015 bestanden seitens der CA Immo Gruppe für Bankkredite von sechs at equity bilanzierten Unternehmen in Polen Garantien im Ausmaß von rund 44.269 Tsd. €.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen. Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa wurden rechtliche Schritte bezüglich der Vorschreibung von Verzugszinsen eingeleitet. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 13.300 Tsd. € (31.12.2015: 2.103 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 50.400 Tsd. € (31.12.2015: 32.922 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 31.716 Tsd. € (31.12.2015: 10.381 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2016 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 44.136 Tsd. € (31.12.2015: 52.943 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.12.2016 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €), in Deutschland 6.471 Tsd. € (31.12.2015: 5.021 Tsd. €) und in Osteuropa 191 Tsd. € (31.12.2015: 450 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen

Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 31.12.2016 betraf dies keine Kredite (31.12.2015: keine Kredite).

43. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter / Leasinggeber

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

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

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

Tsd. €	2016	2015
Im Folgejahr	165.746	157.482
Für die darauffolgenden 4 Jahre	381.135	349.402
Über 5 Jahre	205.385	233.198
Gesamt	752.266	740.081

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

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

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

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

Die von der CA Immo Deutschland Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Berlin (bis 2018), Frankfurt (bis 2021) und München (bis 2022).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 2.397 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2015: 2.052 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2016	2015
Im Folgejahr	1.836	1.830
Für die darauffolgenden 4 Jahre	3.383	4.257
Über 5 Jahre	529	101
Gesamt	5.748	6.188

44. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die O1 Group Limited, Zypern, bzw. die mit dieser verbundenen O1 Gruppe bis 1.8.2016
- die IMMOFINANZ AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundenen IMMOFINANZ Gruppe ab 2.8.2016

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.369	172.286
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	11.690	2.982
Ausleihungen	3.608	6.162
Forderungen	6.970	39.779
Verbindlichkeiten	35.145	37.637
Rückstellungen	18.406	19.528
	2016	2015
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	10.505	42.524
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	914	697
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	11.420	43.221
Sonstige Erlöse	3.030	5.382
Sonstige Aufwendungen	– 1.480	– 1.357
Zinserträge	468	5.363
Zinsaufwendungen	0	– 696
Aufzinsung von Ausleihungen	0	2.772

Darüber hinaus wurden im Jahr 2016 Immobilien aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 2.171 Tsd. € erworben (2015: 0 Tsd. €).

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen teilweise Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 5.318 Tsd. € (31.12.2015: 12.114 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 1.636 Tsd. € (31.12.2015: 34.580 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leis-tungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Ausleihungen	8.750	12.827
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 4.077	- 6.297
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 4.077	- 6.297

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung einer Projektgesellschaft in Russland. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 13.652 Tsd. € (31.12.2015: 9.575 Tsd. €).

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

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)

Dr. Hans Volckens (ab 27.9.2016)

Mag. Florian Nowotny (bis 30.9.2016)

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2016 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.347 Tsd. € (2015: 1.485 Tsd. €). Hiervon entfielen 126 Tsd. € (2015: 101 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 203 Tsd. € (2015: 545 Tsd. €) an Short Term Incentives sowie 106 Tsd. € aus der LTI-Tranche 2013 – 2015 (2015: 175 Tsd. € für die LTI-Tranche 2012 – 2014). Die Vorstandsvergütung bestand zu 77 % (2015: 52 %) aus fixen und zu 23 % (2015: 48 %) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2017 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2016 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 932 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert (2015: 467 Tsd. €). Im Rahmen des LTI-Programms bestehen für die 2014, 2015 und 2016 beginnenden Tranchen per 31.12.2016 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.235 Tsd. € (Stand per 31.12.2015: 1.835 Tsd. €). Hiervon entfallen 143 Tsd. € (Vorjahr: 206 Tsd. €) auf den Vorstand. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 124 Tsd. € (2015: 60 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 84 Tsd. € (2015: 65 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für den Vorstand 84 Tsd. € (31.12.2015: 189 Tsd. €). An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages erhielt Florian Nowotny im Geschäftsjahr 2016 eine Abgangsschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 31.3.2017 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen in 2016 169 Tsd. €. Dr. Bruno Ettenauer erhielt im Jahr 2015 eine Abgangsschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € wurden per 30.6.2016 fällig; der Betrag wurde bereits im Konzernabschluss 2015 bilanziell berücksichtigt. Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2013-2015 wurden 193 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder geleistet (Vorjahr: 320 Tsd. € für die LTI-Tranche 2012-2014). Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

VORSTANDSBEZÜGE ¹⁾

in Tsd. €	Frank Nickel ²⁾		Hans Volckens ³⁾		Bruno Ettenauer ⁴⁾		Florian Nowotny ⁵⁾		Gesamt ⁶⁾	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Fixbezüge	400	0	88	0	0	343	230	246	718	589
Gehaltsabh. Abgaben	56	0	13	0	0	63	57	37	126	101
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	45	0	1	0	0	9	4	4	51	13
Diäten	13	0	4	0	0	1	2	1	18	2
Summe Fixbezüge	514	0	106	0	0	416	294	290	913	706
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge aus Pensionskassen)</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>50%</i>	<i>55%</i>	<i>53%</i>	<i>77%</i>	<i>52%</i>
Kurzfristige variable Bezüge (Bonus gem. Zielvereinbarung)	0	0	0	0	0	320	203	225	203	545
Variable Bezüge aus dem LTI-Programm	0	0	0	0	0	126	106	49	106	175
Summe variable Bezüge	0	0	0	0	0	446	309	274	309	720
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>50%</i>	<i>45%</i>	<i>47%</i>	<i>23%</i>	<i>48%</i>
Beiträge in Pensionskassen	41	0	0	0	0	35	83	25	124	60
Gesamtbezüge	555	0	106	0	0	896	686	589	1.347	1.485

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2015 bzw. 2016 ausbezahlte Vergütungsbestandteile. Für Bonusansprüche für das Geschäftsjahr 2016 wurden per 31.12.2016 insgesamt 932 Tsd. € rückgestellt.

²⁾ Vorstandsvorsitzender seit 1.1.2016

³⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

⁴⁾ Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015

⁵⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

⁶⁾ Exklusive Abgangsentschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandsverträge von Dr. Bruno Ettenauer (2.640 Tsd. €) und Florian Nowotny (2.441 Tsd. €) sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. € in 2015 bzw. 169 Tsd. € in 2016.

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender (seit 3.5.2016)

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden (seit 3.5.2016)

Richard Gregson

John Nacos

Michael Stanton

Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (bis 21.12.2016)

MMag. Dr. Maria Doralt (bis 10.11.2016)

Barbara A. Knoflach (bis 10.11.2016)

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer (bis 10.11.2016)

Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy (seit 2.8.2016)

Mag. Stefan Schönauer (seit 2.8.2016)

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (seit 1.12.2016)

Prof. Dr. Sven Bienert (seit 1.12.2016)

Timothy Fenwick (von 3.5.2016 bis 30.11.2016)

Marina Rudneva (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)

Dr. Wolfgang Renner (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)

Vom Betriebsrat entsendet:

Mag. (FH) Sebastian Obermair (seit 22.3.2016)
 Georg Edinger, BA, REAM (IREBS) (seit 3.5.2016)
 Mag. Nicole Kubista (seit 3.5.2016)
 Mag. (FH) Franz Reitermayer (seit 3.5.2016)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 306 Tsd. € (Vorjahr: 198 Tsd. €) an Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2015 (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 85 Tsd. €; Vorjahr: 19 Tsd. €) an Mitglieder des Aufsichtsrats gezahlt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat in Höhe von 242 Tsd. € (2015: 215 Tsd. €) erfasst. Hiervon entfallen rund 47 Tsd. € (2015: 13 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen, 194 Tsd. € (2015: 0 Tsd. €) auf Rechts- und sonstige Beratungsleistungen für den Aufsichtsrat und 1 Tsd. € (2015: 4 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet.

Für das Geschäftsjahr 2016 soll der Hauptversammlung auf Basis der selben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 396 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2016 eine Rückstellung in gleicher Höhe. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Erweiterung des Aufsichtsrats.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies insbesondere den Abschluss von Verträgen mit bzw. die Mandatierung der weltweit tätigen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper und deren internationale Partnerkanzleien, da mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrats der CA Immo AG gleichzeitig Partnerin von DLA Piper war. Mit DLA Piper UK LLP besteht seit Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2016 gesamt 0 Tsd. € (2015: 164 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

O1 Group Limited /O1 Gruppe

Von 20.2.2015 bis zur Veräußerung an die IMMOFINANZ AG am 2.8.2016 (Closing der Transaktion) hielt O1 Group Limited direkt bzw. indirekt 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG.

CA Immo AG und O1 Group Limited galten im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich bestand mit O1 eine gemeinsame Absichtserklärung, die im Jahr 2016 aufgelöst wurde.

Im ersten Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstbus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 7.000 Tsd. € wurde im ersten Quartal 2016 bezahlt und durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

IMMOFINANZ AG

Mit Kaufvertrag vom 17.4.2016 hat die IMMOFINANZ AG als Käuferin (i) von der Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien und (ii) von der O1 Group Limited vier Namensaktien der CA Immo AG erworben (ca. 26 % des Grundkapitals der CA Immo AG). Das Closing der Transaktion erfolgte am 2.8.2016.

Zwischen der IMMOFINANZ AG und der CA Immo AG besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,6 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ AG als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert und Mitte Dezember 2016 mitgeteilt, die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen zu lassen und den Zeitplan anzupassen.

45. Kennzahlen je Aktie

Ergebnis je Aktie

		2016	2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	94.995.315	97.941.735
Konzernergebnis	Tsd. €	183.910	220.839
unverwässertes (=verwässertes) Ergebnis je Aktie	€	1,94	2,25

46. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2016 durchschnittlich 318 Angestellte (2015: 331), wovon durchschnittlich 65 Angestellte (2015: 66) in Österreich, 165 Angestellte (2015: 158) in Deutschland, 0 Angestellte (2015: 22) in Hotelbetrieben in Tschechien und 88 Angestellte (2015: 85) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

47. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

Tsd. €	2016	2015
Abschlussprüfung	384	433
Sonstige Bestätigungsleistungen	154	155
Andere Beratungsleistungen	33	118
Gesamt	570	706

Im Rahmen der Emission von zwei Unternehmensanleihen in 2016 (eine in 2015) wurden 2016 weitere 203 Tsd. € (2015: 90 Tsd. €) an sonstigen Bestätigungsleistungen an den Abschlussprüfer bezahlt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.182 Tsd. € (2015: 1.356 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.142 Tsd. € (31.12.2015: 1.335 Tsd. €) auf KPMG Gesellschaften.

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2017 konnte CA Immo AG die Verhandlungen mit der Union Investment Real Estate GmbH über den Erwerb der jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden Danube House in Prag sowie dem Infopark in Budapest aus dem Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Europa erfolgreich abschließen. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo AG ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 51 % auf 100 %.

Im Februar 2017 emittierte die CA Immo AG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875 %.

Die CA Immo Gruppe hat von der Landeshauptstadt München die Baugenehmigung für den rund 21.000 m² Bruttogeschoßfläche großen Büro-, Hotel- und Wohnkomplex NEO in der Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte erhalten. Zeitgleich hat CA Immo die bislang von PATRIZIA an der Projektentwicklung gehaltenen 50 % erworben und ist nun alleinige Eigentümerin. Das Gesamtinvestment der CA Immo für den Gebäudekomplex liegt bei 86 Mio. Euro.

Aus dem Ende November 2016 beschlossenen Aktienrückkaufprogramm wurden bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2017 weitere 34.727 Stück eigene Aktien erworben.

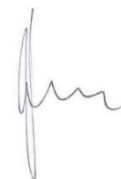
Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 21.3.2017 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 20.3.2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGE I

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2016 ²⁾
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	VK	
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.298.470.439	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.825.923	RSD	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.590.000	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.030.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	VK	E
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	VK	E
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51 ³⁾	AEJV	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	4.140.000	HUF	51 ³⁾	AEJV	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.370.000	HUF	100	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.097	EUR	100	VK	E
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	18.421.830	RON	100	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2016 ²⁾
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07– 888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	AEJV	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	100	VK	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	124.857.889	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	207.021.770	UAH	100	VK	
TzoV"Corma Development"	Kiew	209.286.179	UAH	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	12.534	EUR	100	VK	
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	12.097	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	458.280	EUR	100	VK	
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	14.053	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	57.114	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2016 ²⁾
EPC PI LIMITED	Limassol	2.310	EUR	100	VK	
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.764	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	2.290	EUR	100	VK	
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.634	EUR	100	VK	
EPC TWO LIMITED	Limassol	970.092	EUR	100	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	3.411	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.600	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51 ³⁾	AEJV	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta s.r.o	Prag	200.000	CZK	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	AEJV	
Megapark o.o.d.	Sofia	50.936.362	BGN	49,2 ³⁾	AEJV	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEA	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o. in Liqu.	Warschau	971.925	PLN	99,9	VK	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.016.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	144.001.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	114.664.320	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	46.497.000	PLN	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2016 ²⁾
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	AEJV	
Camari Investments Sp.z.o.o. WFC S.K.A.	Warschau	51.000	PLN	50	AEJV	
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o. in Liqu.	Warschau	1.104.334	PLN	100	VK	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o. in Liqu.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.812	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2016 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2016 ²⁾
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin DGSB Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2.1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2016 ²⁾
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	AEJV	
Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	27,3 ³⁾	AEJV	
Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.645	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	G
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	G
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	63.120.000	EUR	50	AEJV	G/ÜK ⁴⁾
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	G/ÜK ⁴⁾
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

⁴⁾ ÜK Übergangskonsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2016 ²⁾
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH i.L.	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH&Co KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

1) VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

2) G Gründung; E Erwerb

3) gemeinschaftliche Führung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

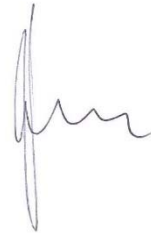
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Konzernanhang Punkt 5d), 5u) und 22 / Konzernlagebericht "Immobilienbewertung".

Das Risiko für den Abschluss

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) mit einem Buchwert von 3.357 Mio EUR sind die wesentlichste Position im Konzernabschluss der Gesellschaft. Der Wertansatz erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Da die Bewertung nicht auf Basis von auf aktiven Märkten notierten Preisen erfolgen kann, ist die Bewertung gemäß IAS 40 von Einschätzungen abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wesentlich für unsere Prüfung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Der Vorstand beauftragt jährlich externe Gutachter, um ihn bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts zu unterstützen. Mit Unterstützung unserer Bewertungsspezialisten haben wir die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Gutachter beurteilt und die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, Leerstandsdaten und -zeiten sowie mietfreie Zeiten kritisch hinterfragt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.

Wir wählten eine Stichprobe von Bewertungsgutachten mit Schwerpunkt auf die wertmäßig größten Immobilien aus und berücksichtigten sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien, wie Anlagenkategorie, geographische Lage oder Veränderung im Jahresvergleich, die nicht unserer Erwartungshaltung entsprachen. Für die genannte Stichprobe wählten wir folgende Vorgehensweise:

- Wir haben festgestellt, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) herausgegebenen Global Valuation Standards erfolgte und für die Festlegung der Buchwerte im Konzernabschluss geeignet ist.
- Die in den Bewertungsgutachten enthaltenen Angaben zu den Immobilien hinsichtlich der Inputfaktoren, wie Mieterlöse und mietfreie Zeiten, wurden von uns stichprobenweise mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Weiters stimmten wir andere Inputfaktoren für die Bewertung mit ergänzender Dokumentation ab.
- Unter anderem verglichen wir die von den Gutachtern verwendeten Renditen mit einer Bandbreite von erwarteten Renditen, die auf veröffentlichten Vergleichsgrößen beruhen. Ebenso beurteilten wir die Angemessenheit der anderen Annahmen die nicht direkt mit veröffentlichten Vergleichsgrößen abstimbar sind, wie geschätzte gegenwärtige und zukünftige Mieterlöse, Leerstandsdaten und -zeiten, sowie mietfreie Zeiten. Im Fall von außerhalb der erwarteten Bandbreite liegenden Annahmen oder sonstigen Auffälligkeiten und/oder Bewertungen mit unerwarteten Veränderungen wurden weitere Befragungen des Managements und der externen Gutachter durchgeführt.
- Durch Besprechungen mit dem Asset Management erlangten wir ein tieferes Verständnis über den Status einzelner Immobilien ebenso wie Änderungen in der Mieterstruktur, wesentliche Änderungen im beizulegenden Zeitwert und die generelle Einschätzung des Marktes durch das Management. Darüber hinaus befragten wir das Management zu Veränderungen in den Bewertungen.
- Weiters beurteilten wir die Angemessenheit der Anhangangaben betreffend Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten, da diese Angaben für die Adressaten des Konzernabschlusses wesentlich sind.

Ertragsteuern

Siehe Konzernanhang Punkt 5n), 20, 27, 31 und 38 / Lagebericht "Ergebnisse".

Das Risiko für den Abschluss

Die Gesellschaft hat eine komplexe Gesellschaftsstruktur und ist in verschiedenen Steuerhoheiten tätig. Auf Basis von bestimmten Voraussetzungen ist es häufig möglich, Veräußerungen von Immobilien steuerfrei zu gestalten.

Zusätzlich ist es auf Grund der Gestaltungsmöglichkeiten von Immobilien-Kauf- und Verkaufstransaktionen, die in dieser Branche üblich sind, erforderlich, wesentliche Annahmen im Hinblick auf die steuerliche Erfassung und Klassifizierung von Immobilienverkäufen zu treffen, die sich in weiterer Folge im IFRS-Abschluss wesentlich auswirken.

Aus diesem Grund ist die Berechnung und bilanzielle Erfassung des laufenden und latenten Steueraufwands/-ertrags und die Abbildung im Konzernabschluss ein komplexer Prozess, der die Anwendung und Interpretation von komplexen Steuer- und Rechnungslegungsvorschriften, subjektive Schätzungen und wesentliche Unsicherheiten umfasst, sowie Spezialwissen und –kompetenz erfordert.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir beurteilen, ob die von der Gesellschaft angewandten Rechnungslegungsvorschriften mit den IFRS übereinstimmen und ob diese in den Anhangangaben entsprechend abgebildet sind. Insbesondere hinterfragten wir kritisch die Einschätzung des Managements bezüglich des Ansatzes/Nichtansatzes von latenten aktiven und passiven Steuern und der steuerlichen Auswirkungen von Immobilienverkäufen.

Weiters beurteilten wir die von der Gesellschaft getroffenen Annahmen im Zusammenhang mit der Werthaltigkeit von im Konzernabschluss angesetzten aktiven latenten Steuern.

Bei wesentlichen Gesellschaften holten wir externe Steuerberaterbriefe ein, die die steuerliche Situation der Gesellschaft bestätigten. Diese Informationen haben wir im Zuge unserer Prüfung gewürdigt und mit den Berechnungen der Gesellschaft abgestimmt.

Unsere Steuerspezialisten in den jeweiligen Steuerhoheiten unterstützten uns in der Beurteilung von Steuerrisiken und der Beurteilung der Angemessenheit von Ertragssteuerberechnungen und der Einschätzung zweifelhafter Steuerfragen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen 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.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende

Schutzmaßnahmen auswirken.

– Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen Jahres- bzw Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den diesbezüglichen Bestätigungsvermerk zum Konzernabschluss.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Konzernabschluss oder mit unserem, während der Prüfung erlangtem Wissen gibt oder diese sonstigen Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Walter Reiffenstuhl.

Wien, am 20. März 2017

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Walter Reiffenstuhl
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 Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1:

Jahresabschluss zum 31.12.2016

Bilanz zum 31.12.2016	160
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016	162
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	163
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2016	184
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	186

BEILAGE 2:

Lagebericht	187
Bestätigungsvermerk	207
Erklärung des Vorstandes gemäß § 82 Abs. 4 Börsegesetz	211

Kontakt/Disclaimer/Impressum

BILANZ ZUM 31.12.2016**Aktiva**

	31.12.2016	31.12.2015
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	590.908,18	680
	590.908,18	680
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	215.735.155,59	217.168
davon Grundwert: 38.467.209,82 €; 31.12.2015: 39.398 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.387,97	518
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.940.482,69	934
	218.397.026,25	218.620
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.264.458.779,15	1.922.568
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	262.048.077,51	336.108
3. Beteiligungen	280.685,19	281
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	380
5. Derivate	17.295,89	139
6. Sonstige Ausleihungen	3.248.449,00	12.594
	2.530.903.286,74	2.272.070
	2.749.891.221,17	2.491.370
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	18.266,51	408
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.636.196,92	29.273
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.980,91	51
4. Sonstige Forderungen	127.103,27	12.191
	26.845.547,61	41.923
II. Sonstige Wertpapiere	0,00	13.658
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	85.900.817,67	19.871
	112.746.365,28	75.452
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.602.229,94	702
	2.864.239.816,39	2.567.524

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	- 39.282.129,13	- 14.540
	679.054.473,59	703.797
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	39.282.129,13	14.540
IV. Bilanzgewinn	618.112.346,77	448.067
davon Gewinnvortrag: 400.163.577,46 €; 31.12.2015: 191.490 Tsd. €		
	2.191.290.544,17	2.021.246
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	326.061,61	304
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	178.997,00	274
2. Steuerrückstellungen	111.000,00	2.648
3. Rückstellung für latente Steuern	914.441,34	0
4. Sonstige Rückstellungen	10.837.154,53	7.775
	12.041.592,87	10.697
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	465.000.000,00	375.000
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 €; 31.12.2015: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 465.000.000,00 €; 31.12.2015: 175.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.151.380,40	113.441
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 44.120.704,40 €; 31.12.2015: 23.099 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 46.030.676,00 €; 31.12.2015: 90.342 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.227.699,99	900
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.091.728,74 €; 31.12.2015: 591 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 135.971,25 €; 31.12.2015: 309 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.143.763,35	33.309
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 91.143.763,35 €; 31.12.2015: 33.309 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.434.280,51	10.311
davon aus Steuern: 203.855,76 €; 31.12.2015: 1.347 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 119.144,25 €; 31.12.2015: 109 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 10.434.280,51 €; 31.12.2015: 10.311 Tsd. €		
	657.957.124,25	532.961
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 146.790.477,00 €; 31.12.2015: 267.310 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 511.166.647,25 €; 31.12.2015: 265.651 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.624.493,49	2.316
	2.864.239.816,39	2.567.524

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

	€	2016 €	Tsd. €	2015 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		31.087.652,11		26.598
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	31.482.222,04		35.629	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	150.449,57		93	
c) Übrige	2.993.086,17	34.625.757,78	547	36.269
3. Personalaufwand				
a) Löhne	0,00		-13	
b) Gehälter	-7.822.566,20		-6.468	
c) Soziale Aufwendungen	-4.454.099,94	-12.276.666,14	-4.316	-10.797
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 266.749,36 €; 2015: 190 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: 2.454.470,88 €; 2015: 2.446 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.633.879,30 €; 2015: 1.585 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.071.750,82		-7.508
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-410.909,05		-580	
b) Übrige	-20.553.183,72	-20.964.092,77	-15.479	-16.059
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		25.400.900,16		28.503
7. Erträge aus Beteiligungen		87.772.396,85		57.312
davon aus verbundenen Unternehmen: 87.637.156,85 €; 2015: 57.165 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.548.062,73		13.617
davon aus verbundenen Unternehmen: 13.765.126,21 €; 2015: 10.618 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		597.765,92		23.861
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2015: 23.119 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		166.975.394,23		219.997
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-6.595.141,65		-17.602
a) Abschreibungen: 3.897.765,31 €; 2015: 15.310 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 2.681.664,15 €; 2015: 1.992 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 2.341.575,29 €; 2015: 15.474 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-20.550.884,14		-41.808
davon betreffend verbundene Unternehmen: 521.779,60 €; 2015: 887 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		242.747.593,94		255.377
14. Ergebnis vor Steuern		268.148.494,10		283.880
15. Steuern vom Einkommen		5.379.243,59		5.004
davon latente Steuern: -35.763,89 €; 2015: 0 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		273.527.737,69		288.884
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		-55.578.968,38		-32.306
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		400.163.577,46		191.490
19. Bilanzgewinn		618.112.346,77		448.068

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerte und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich der Gliederung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung an die geänderten Vorgaben des RÄG 2014 (Rechnungslegungsänderungsgesetz) angepasst, dies betrifft insbesondere

- Saldierung eigener Aktien im Eigenkapital: Eigene Aktien in Höhe von 32.306 Tsd. € wurden zum 31.12.2015 als sonstige Wertpapiere und Anteile ausgewiesen. Diese werden nunmehr in Höhe des Nominales von 7,27 € je Aktie, somit 14.540 Tsd. €, offen vom Grundkapital abgesetzt. Um den verbleibenden Betrag von 17.766 Tsd. € wurden die Gewinnrücklagen vermindert. In Höhe des Nominales der eigenen Aktien wurde eine gebundene Gewinnrücklage für eigene Aktien gebildet.
- Umgliederung von sonstigen Erlösen zu den Umsatzerlösen: 3.383 Tsd. € Managementenerlöse sowie 234 Tsd. € sonstige Erlöse aus Garantieentgelten, insgesamt somit 3.617 Tsd. €, werden nunmehr in der Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 in den Umsatzerlösen ausgewiesen.
- Geänderte Darstellung des Anlagespiegels: Ab dem Geschäftsjahr 2016 wird im Anlagespiegel auch die Entwicklung der kumulierten Abschreibung im Detail gezeigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Änderungen aufgrund der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 beibehalten. Diese Änderungen betreffen insbesondere:

- Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb eigener Aktien: Diese werden nicht mehr aktiviert (2015: 33 Tsd. €), sondern ab dem Jahresabschluss für das Jahr 2016 in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.
- Zuschreibungen auf Sachanlagen: In der Vergangenheit wurden teilweise Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen unterlassen, die in Folgejahren nicht mehr zugeschrieben werden konnten. Die Neuregelung im RÄG 2014 sieht nunmehr eine verpflichtende Zuschreibung der Wertaufholungen der Vergangenheit zum 1.1.2016 vor. Diese wurden nunmehr in der Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 11.893 Tsd. € ausgewiesen.
- Latente Steuern direkt im Eigenkapital: In der Vergangenheit wurden passive latente Steuern im Zusammenhang mit der Aufwertung im Rahmen einer Verschmelzung nicht gebildet. Zum 1.1.2016 wurden diese latenten Steuern nunmehr nach dem bilanzorientierten Konzept aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von 850 Tsd. € ermittelt. Weiters ist zum 1.1.2016 die latente Steuer für die Auflösung einer unversteuerten Rücklage in einer Tochtergesellschaft in Höhe von 29 Tsd. € bei der CA Immo AG zu erfassen. Beide Sachverhalte werden in Höhe von insgesamt 879 Tsd. € nicht ergebniswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern aufgrund des RÄG 2014 direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen gezeigt.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

	von	Jahre bis
EDV-Software	3	4
Mieterausbauten	5	10
Gebäude	33	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	20

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

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

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Derivate (Swaption) sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

2. Umlaufvermögen

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

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

Zuschreibungen zu Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind. Dabei werden die beizulegenden Werte aus dem IFRS-Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaften abgeleitet.

3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 185,5 % (31.12.2015: 188,06 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0 % (31.12.2015: 0,49 %) und künftiger Bezugsröhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr gesenkt, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

Rückstellungen für latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede innerhalb der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, wenn Mitglieder in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2016 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden. Die zu erfassende latente Steuer wurde zum 31.12.2016 in voller Höhe berücksichtigt.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

7. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2016 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 15 inländische Gruppenmitglieder (2015: 20).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppen-

mitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2016 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 21.897 Tsd. € (31.12.2015: 14.926 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2016 sind Gruppenmitglieder nur aufgrund Verschmelzung oder Liquidation aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

8. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen die Sanierung einer Garage und die Umbauarbeiten in der Erdberger Lände sowie laufende Investitionen. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 2 Liegenschaften und einem Teilgrundstück. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 5 Objekte (31.12.2015: 7 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Zuschreibungen in Höhe von 14.234 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2015: 955 Tsd. €) vorgenommen. In 2016 betreffen Zuschreibungen in Höhe von 11.893 Tsd. € Wertänderungen aus den Vorjahren und wurden aufgrund der geänderten Vorgaben des RÄG 2014 zum 1.1.2016 vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.898 Tsd. € (2015: 15.310 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 164.036 Tsd. € (2015: 184.627 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.264.459 Tsd. € (31.12.2015: 1.922.568 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von 4 Gesellschaften in Ungarn und aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus der Liquidation von zwei Tochtergesellschaften und dem Verkauf einer Beteiligung an verbundenen Unternehmen.

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
CAINE B.V., Hoofddorp	47.373	58.266
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	45.904	45.904
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	37.000	37.000
BA Business Center s.r.o., Bratislava	29.700	29.700
RCP Amazon, s.r.o., Prag	18.852	19.352
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	13.424	3.524
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.354	12.004
EUROPOLIS SEMA PARK SRL, Bukarest	11.456	12.100
COM PARK Ingatlanberuházási Kft, Budapest	11.436	11.436
Kapas Center Kft., Budapest	10.430	10.430
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG, Wien	0	49.204
TK Czech Development IX s.r.o., Prag	0	16.564
Sonstige unter 7 Mio. €	24.119	30.624
	262.048	336.108

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 119.511 Tsd. € (31.12.2015: 104.573 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
ZAO Avielen AG	2.961	4.032
Sonstige unter 2,5 Mio. €	287	8.562
	3.248	12.594

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 287 Tsd. € (31.12.2015: 8.562 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 18 Tsd. € (31.12.2015: 408 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Zinsen	15.946	16.514
Forderungen aus Steuerumlagen	5.576	7.419
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	5.114	5.340
	26.636	29.273

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 127 Tsd. € (31.12.2015: 12.191 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Zinsen, Forderungen aus Weiterverrechnungen sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt (und im Vorjahr zusätzlich offene Kaufpreisforderungen) ausgewiesen. Die Veränderung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2016 – 924 Tsd. € (2015: 389 Tsd. €).

Die sonstigen Wertpapiere beinhalteten im Vorjahr eigene in 2011 vom Markt zurückgekaufte Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €, die im September 2016 aufgrund der Tilgung verrechnet wurden. Daraus wurde ein Gewinn in Höhe von 350 Tsd. € erzielt.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Nebenkosten Anleihen	1.522	612
Sonstige	80	90
	1.602	702

d) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2015: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden aufgrund der Umgliederungen nach RÄG 2014 5.403.319 (31.12.2015: 2.000.000) Stück eigene Anteile à 7,27 €, somit insgesamt 39.282.129,13 € (31.12.2015: 14.540.000,00 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von IMMOFINANZ AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Das Entsendungsrecht wurde vollständig ausgenutzt (31.12.2015: keine Entsendung aufgrund Namensaktien).

Im Zeitraum 13.1. bis 19.2.2016 erwarb CA Immo AG insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug rund 15,39 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,39 €.

Im Zeitraum 25.3. bis 30.9.2016 wurden weitere 2.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 32.347.069,57 € erworben, wobei der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie bei rund 16,17 € und der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie bei 17,50 € bzw. rund 14,66 € lag.

Das dritte Aktienrückkaufprogramm startete Ende November 2016. Das Volumen beläuft sich wieder auf bis zu eine Million Stück Aktien (bzw. rund 1 % des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten

Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm 403.319 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,26 € je Aktie erworben. Per 31.12.2016 hielt die CA Immo AG aus dem Aktienrückkaufprogramm insgesamt 5.403.319 Stück eigene Aktien (bzw. rund 5,5 % der stimmberechtigten Aktien).

In 2016 wurde eine Dividende in Höhe von 0,50 € (2015: 0,45 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 47.904 Tsd. € (2015: 44.464 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2016 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 618.112 Tsd. € (31.12.2015: 448.068 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2015: 185.583 Tsd. € Ausschüttungssperre gemäß § 235 Z 1 UGB).

Zum Stichtag 31.12.2016 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975,00 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

In den Gewinnrücklagen ist eine erfolgsneutrale Erfassung von latenten Steuern in Höhe von 879 Tsd. € enthalten, welche aus Verschmelzungen in der Vergangenheit und aus der Auflösung von un versteuerten Rücklagen gemäß RÄG 2014 in Personengesellschaften stammen. Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und wurden in jener Höhe dotiert, sodass der Buchwert dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien entspricht.

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 47.724	- 17.766
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	39.282	14.540
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	47.724	17.766
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	39.282	14.540

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Veränderung der Gewinnrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2016	2015
Stand am 1.1.	14.540	0
Erfassung latente Steuer direkt im Eigenkapital	- 879	0
Erwerb eigene Anteile gesamt	- 54.700	- 32.306
abzüglich eigene Anteile wegen Abzug vom Grundkapital	24.742	14.540
Zuweisung Gewinnrücklagen	55.579	32.306
Stand am 31.12.	39.282	14.540

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhalten Zuschüsse vom Land Wien für innovatives Bauen. Für den Umbau Erdberg Bauteil A wurden in den Vorjahren Zuschüsse in Höhe von 320 Tsd. € gewährt. Ein weiterer Zuschuss wurde 2016 für eine Photovoltaik-Anlage am Handelskai in Höhe von 31 Tsd. € gewährt.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 179 Tsd. € (31.12.2015: 274 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 111 Tsd. € (31.12.2015: 2.648 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die Rückstellung für latente Steuern beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und wird auf Unterschiede zwischen den steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

Tsd. €	31.12.2016	1.1.2016 aufgrund RÄG 2014
Grundstücke und Bauten	15.173	14.792
Personengesellschaften	2.160	2.043
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe	6.940	11.037
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 52	- 66
Nebenkosten Anleihen und Bankkredite	- 1.630	- 1.289
Rückstellungen für Abfertigungen	- 141	- 254
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.711	- 1.258
Bemessungsgrundlage	20.739	25.005
Daraus resultierende Rückstellung für passive latente Steuern	3.657	3.823
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 2.743	- 2.867
Stand am 31.12.2016 / 1.1.2016 aufgrund RÄG 2014	914	956

Die CA Immo AG verfügt zum 31.12.2016 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von rd. 315.945 Tsd. € (31.12.2015: 316.523 Tsd. €). Die offenen Siebentel aus Beteiligungsabschreibungen betragen zum 31.12.2016 41.112 Tsd. € (31.12.2015: 53.076 Tsd. €), die zur Gänze wertberichtigt sind.

Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2016	1.1.2016
Stand am 1.1. aufgrund RÄG 2014	956	0
Erfolgsneutrale Erfassung im Eigenkapital	0	879
Erfolgswirksame Veränderung	- 42	77
Stand am 31.12.2016 / 1.1.2016 aufgrund RÄG 2014	914	956

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Prämien	3.387	2.691
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	2.740	1.548
Bauleistungen	1.440	1.495
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	1.764	724
Personal (Urlaube und Überstunden)	442	504
Geschäftsbericht und Gutachten	191	159
Derivatgeschäfte	165	0
Sonstige	708	654
	10.837	7.775

Als Teil der variablen Vergütungskomponente wurde dem Vorstand in den Geschäftsjahren 2010 bis einschließlich 2014 die Möglichkeit geboten, an einem Long Term Incentive Programm (LTI-Programm) zu partizipieren. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe für Vorstandsmitglieder mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert war, voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht. Deren Eigeninvestment ist mit bis zu 35 % des Grundgehalts limitiert.

Seit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200 % des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50 % der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss abschließend festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50 % aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50 % werden auf Basis des Durchschnittskurses der letzten 60 Tage des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei Teilen in Cash – nach 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs der letzten 60 Tage des Auszahlungsjahres.

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

g) Verbindlichkeiten

31.12.2016 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	140.000	325.000	465.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.120	2.610	43.421	90.151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.092	136	0	1.228
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	91.144	0	0	91.144
Sonstige Verbindlichkeiten	10.434	0	0	10.434
Summe	146.790	142.746	368.421	657.957

31.12.2015 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	200.000	0	175.000	375.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.099	46.078	44.264	113.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591	309	0	900
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	33.309	0	0	33.309
Sonstige Verbindlichkeiten	10.311	0	0	10.311
Summe	267.310	46.387	219.264	532.961

Der Posten Anleihen umfasst zum 31.12.2016 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015– 2022	175.000	2,750%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016– 2021	140.000	1,880%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2016– 2023	150.000	2,750%	17.02.2016	17.02.2023
	465.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 90.151 Tsd. € (31.12.2015: 113.441 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 90.352 Tsd. € (31.12.2015: 33.297 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 792 Tsd. € (31.12.2015: 12 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 8.961 Tsd. € (31.12.2015: 6.972 Tsd. €), die im Februar und Juli 2017 zahlungswirksam werden, Verbindlichkeiten aus dem Kauf eigener Aktien in Höhe von 888 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €), offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Investitionszuschüsse von Mietern	1.711	1.257
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	613	659
Garantieentgelte	300	400
	2.624	2.316

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2016 Tsd. €		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2016 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2015 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	274.676	€	144.745	143.966
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	113.157	€	61.313	81.369
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Bauaufträgen durch verbundene Unternehmen	17.050	€	17.050	32.720
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	14.504	€	8.469	52.739
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	2.830	€	2.830	5.014
Sonstige Garantien	120	€	120	0
			234.527	315.808

Die Gesellschaftsanteile der CA Immo AG an folgenden Gesellschaften sind zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Kilb Kft., Budapest
 Váci 76 Kft., Budapest
 Duna Terminal Hotel Kft., Budapest
 Duna Irodahaz Kft., Budapest
 Duna Business Hotel Kft., Budapest
 Millennium Irodahaz Kft., Budapest
 BBP Leasing S.R.L., Bukarest

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 675 Tsd. € (31.12.2015: 641 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.218 Tsd. € (31.12.2015: 3.203 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 611 Tsd. € (31.12.2015: 609 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.057 Tsd. € (31.12.2015: 3.043 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro in der Mechelgasse 1. Der Mietvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, wobei für die Anhangsangabe fünf Jahre unterstellt wurden.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2016	31.12.2016		31.12.2016	31.12.2016
12/2016	12/2024	11.745	0,44%	3M-EURIBOR	-165	-165

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2016	31.12.2016		31.12.2016	31.12.2016
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	8	8
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	9	9
		20.000			17	17

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2015	31.12.2015
06/2013	06/2016	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
06/2013	06/2016	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	70	70
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	69	69
		120.000			139	139

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

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2016	2015
Mieterträge Immobilien	15.439	17.306
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.536	5.675
Managementenerlöse	10.891	3.383
Sonstige Umsatzerlöse	222	234
	31.088	26.598

Nach Regionen

Tsd. €	2016	2015
Österreich	21.949	24.580
Deutschland	2.441	0
Osteuropa	6.698	2.018
	31.088	26.598

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Tsd. €	2016	2015
Zuschreibung laufendes Jahr	2.341	955
Zuschreibung für Vorjahre aufgrund RÄG 2014	11.893	0
Zuschreibung Sachanlagen	14.234	955
Erlöse Anlagenabgänge	29.093	59.527
Buchwertabgang	- 11.734	- 23.751
Sonstige Kosten	- 111	- 1.102
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	17.248	34.674
	31.482	35.629

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen und Beratungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 2.993 Tsd. € (2015: 547 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 12.277 Tsd. € (2015: 10.797 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 59 Dienstnehmer (2015: 56) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2016	2015
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	219	146
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	48	44
	267	190

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

Tsd. €	2016	2015
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	-105	-147
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	11	11
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	2.441	2.490
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	76	59
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	32	33
	2.455	2.446

Abschreibungen

Tsd. €	2016	2015
Abschreibung immaterielles Vermögen	378	483
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.379	6.698
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	300	322
Geringwertige Wirtschaftsgüter	15	5
	7.072	7.508

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 411 Tsd. € (2015: 580 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 224 Tsd. € (2015: 257 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 183 Tsd. € (2015: 63 Tsd. €) sowie die Anpassung der Grunderwerbssteuer für eine Verschmelzung in Vorjahren in Höhe von 177 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2016	2015
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.315	5.401
Instandhaltungsaufwendungen	2.033	2.205
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	617	449
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	36	13
Sonstige	354	514
Zwischensumme	7.355	8.582
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.142	2.472
Weiterbelastung Konzernunternehmen	2.600	338
Verwaltungs- und Managementkosten	1.059	0
Kosten der Anleihen	959	376
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	726	951
Büromiete inklusive Betriebskosten	621	629
Aufsichtsratsvergütungen	436	386
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	413	112
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	342	3
Sonstige	1.900	1.630
Zwischensumme	13.198	6.897
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	20.553	15.479

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 86.000 Tsd. € (2015: 56.762 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 1.772 Tsd. € (2015: 550 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen für gekaufte eigene Anleihen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Tsd. €	2016	2015
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	164.036	184.627
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	1.436	29.043
Verkauf von Finanzanlagen	1.153	5.232
Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	350	0
Auflösung Wertberichtigung von Zinsforderungen	0	1.095
	166.975	219.997

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2016	2015
Abschreibung von Finanzanlagen	3.898	15.310
Wertberichtigung Zinsen	2.682	1.993
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	16	299
	6.596	17.602

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2016	2015
Zinsaufwendungen Anleihen	17.052	14.409
Zinsen für Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.693	3.159
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	522	887
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	165	23.346
Sonstige	119	7
	20.551	41.808

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2016	2015
Steuerumlage Gruppenmitglieder	5.565	7.762
Körperschaftsteuer	- 152	- 2.675
Latente Steuern	- 36	0
Sonstige	2	- 83
Steuerertrag	5.379	5.004

SONSTIGE ANGABEN**3. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

4. Organe und Arbeitnehmer**Aufsichtsrat**

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender (seit 3.5.2016)
Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden (seit 3.5.2016)
Richard Gregson
John Nacos
Michael Stanton
Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (bis 21.12.2016)
MMag. Dr. Maria Doralt (bis 10.11.2016)
Barbara A. Knoflach (bis 10.11.2016)
Dr. Wolfgang Ruttenstorfer (bis 10.11.2016)
Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy (seit 2.8.2016)
Mag. Stefan Schönauer (seit 2.8.2016)
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (seit 1.12.2016)
Prof. Dr. Sven Bienert (seit 1.12.2016)
Timothy Fenwick (von 3.5.2016 bis 30.11.2016)
Marina Rudneva (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)
Dr. Wolfgang Renner (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)

Vom Betriebsrat entsendet:

Mag. (FH) Sebastian Obermair (seit 22.3.2016)
Georg Edinger, BA, REAM (IREBS) (seit 3.5.2016)
Mag. Nicole Kubista (seit 3.5.2016)
Mag. (FH) Franz Reitermayer (seit 3.5.2016)

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo AG aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie vier mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 306 Tsd. € (Vorjahr: 198 Tsd. €) an Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2015 (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 85 Tsd. €; Vorjahr: 19 Tsd. €) an Mitglieder des Aufsichtsrats gezahlt. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat in Höhe von 242 Tsd. € (2015: 215 Tsd. €) erfasst. Hiervon entfallen rund 47 Tsd. € (2015: 13 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen, 194 Tsd. € (2015: 0 Tsd. €) auf Rechts- und sonstige Beratungsleistungen für den Aufsichtsrat und 1 Tsd. € (2015: 4 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet.

Für das Geschäftsjahr 2016 soll der Hauptversammlung auf Basis der selben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) eine Aufsichtsratsvergütung in

Gesamthöhe von 396 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2016 eine Rückstellung in gleicher Höhe. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Erweiterung des Aufsichtsrats.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies insbesondere den Abschluss von Verträgen mit bzw. die Mandatierung der weltweit tätigen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper und deren internationale Partnerkanzleien, da mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrats der CA Immo gleichzeitig Partnerin von DLA Piper war. Mit DLA Piper UK LLP besteht seit Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in 2015 im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2016 gesamt 0 Tsd. € (2015: 164 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

O1 Group Limited /O1 Gruppe

Von 20.2.2015 bis zur Veräußerung an die IMMOFINANZ AG am 2.8.2016 (Closing der Transaktion) hielt O1 Group Limited direkt bzw. indirekt über Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG.

CA Immo AG und O1 Group Limited galten im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich bestand mit O1 Group Limited eine gemeinsame Absichtserklärung, die im Jahr 2016 aufgelöst wurde.

Im zweiten Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 7.000 Tsd. € wurde im ersten Quartal 2016 bezahlt und durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

IMMOFINANZ AG

Mit Kaufvertrag vom 17.4.2016 erwarb die IMMOFINANZ AG als Käuferin von der Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien und von der O1 Group Limited vier Namensaktien der CA Immo AG (ca. 26 % des Grundkapitals der CA Immo AG). Das Closing der Transaktion erfolgte am 2.8.2016.

Zwischen der IMMOFINANZ AG und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,6 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ AG als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert und Mitte Dezember 2016 mitgeteilt, die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen zu lassen und den Zeitplan anzupassen.

Vorstand

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)

Dr. Hans Volckens (ab 27.9.2016)

Mag. Florian Nowotny (bis 30.9.2016)

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2016 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.347 Tsd. € (2015: 1.485 Tsd. €). Hiervon entfielen 126 Tsd. € (2015: 101 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 203 Tsd. € (2015: 545 Tsd. €) an Short Term Incentives sowie 106 Tsd. € aus der LTI-Tranche 2013-2015 (2015: 175 Tsd. € für die LTI-Tranche 2012-2014). Die Vorstandsvergütung bestand zu 77 % (2015: 52 %) aus fixen und zu 23% (2015: 48 %) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2017 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2016 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 932 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert (2015: 467 Tsd. €). Im Rahmen des LTI-Programms bestehen für die 2014, 2015 und 2016 beginnenden Tranchen per 31.12.2016 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.235 Tsd. € (Stand per 31.12.2015: 1.835 Tsd. €). Hiervon entfallen 143 Tsd. € (Vorjahr: 206 Tsd. €) auf den Vorstand. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 124 Tsd. € (2015: 60 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 84 Tsd. € (2015: 65 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 84 Tsd. € (31.12.2015: 189 Tsd. €). An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages erhielt Florian Nowotny im Geschäftsjahr 2016 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 31.3.2017 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen in 2016 169 Tsd. €. Dr. Bruno Ettenauer erhielt im Jahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € wurden per 30.6.2016 fällig; der Betrag wurde bereits im Konzernabschluss 2015 bilanziell berücksichtigt. Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2013-2015 wurden 193 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder geleistet (Vorjahr: 320 Tsd. € für die LTI-Tranche 2012-2014). Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

VORSTANDSBEZÜGE ¹⁾

in Tsd. €	Frank Nickel ²⁾		Hans Volckens ³⁾		Bruno Ettenauer ⁴⁾		Florian Nowotny ⁵⁾		Gesamt ⁶⁾	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Fixbezüge	400	0	88	0	0	343	230	246	718	589
Gehaltsabh. Abgaben	56	0	13	0	0	63	57	37	126	101
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	45	0	1	0	0	9	4	4	51	13
Diäten	13	0	4	0	0	1	2	1	18	2
Summe Fixbezüge	514	0	106	0	0	416	294	290	913	706
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge aus Pensionskassen)</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>50%</i>	<i>55%</i>	<i>53%</i>	<i>77%</i>	<i>52%</i>
Kurzfristige variable Bezüge (Bonus gem. Zielvereinbarung)	0	0	0	0	0	320	203	225	203	545
Variable Bezüge aus dem LTI-Programm	0	0	0	0	0	126	106	49	106	175
Summe variable Bezüge	0	0	0	0	0	446	309	274	309	720
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>50%</i>	<i>45%</i>	<i>47%</i>	<i>23%</i>	<i>48%</i>
Beiträge in Pensionskassen	41	0	0	0	0	35	83	25	124	60
Gesamtbezüge	555	0	106	0	0	896	686	589	1.347	1.485

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2015 bzw. 2016 ausbezahlte Vergütungsbestandteile. Für Bonusansprüche für das Geschäftsjahr 2016 wurden per 31.12.2016 insgesamt 932 Tsd. € rückgestellt.

²⁾ Vorstandsvorsitzender seit 1.1.2016

³⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

⁴⁾ Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015

⁵⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

⁶⁾ Exklusive Abgangsentschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandsverträge von Dr. Bruno Ettenauer (2.640 Tsd. €) und Florian Nowotny (2.441 Tsd. €) sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. € in 2015 bzw. 169 Tsd. € in 2016.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 59 Angestellte (2015: 56).

5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2017 emittierte die CA Immo AG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875 %.

Aus dem Ende November 2016 beschlossenen Aktienrückkaufprogramm wurden bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2017 weitere 34.727 Stück eigene Aktien erworben.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

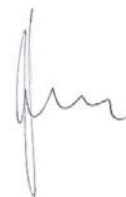
Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 618.112.346,77 € eine Dividende von 0,65 € je Aktie, somit insgesamt 60.713.261,05 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 557.399.085,72 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, am 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2016
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Rechte, EDV-Software	2.056.434,82	325.463,65	36.007,81	0,00	2.345.890,66
	2.056.434,82	325.463,65	36.007,81	0,00	2.345.890,66
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundanteil	54.377.443,96	70.802,00	3.407.042,07	0,00	51.041.203,89
b) Gebäudewert	270.861.584,69	2.265.006,22	14.649.639,69	0,00	258.476.951,22
	325.239.028,65	2.335.808,22	18.056.681,76	0,00	309.518.155,11
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.855.841,88	524.473,58	189.488,30	0,00	3.190.827,16
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	934.481,26	1.112.521,97	106.520,54	0,00	1.940.482,69
	329.029.351,79	3.972.803,77	18.352.690,60	0,00	314.649.464,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.529.570.397,01	170.644.676,08	122.701,00	8.171.803,38	2.708.264.175,47
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	343.755.595,74	11.485.000,00	76.358.374,85	-8.171.803,38	270.710.417,51
3. Beteiligungen	289.678,33	0,00	8.094,14	0,00	281.584,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.000,00	500.000,00	30.000,00	0,00	850.000,00
5. Derivate	1.487.550,00	0,00	1.311.250,00	0,00	176.300,00
6. Sonstige Ausleihungen	38.754.410,79	0,00	7.487.874,47	0,00	31.266.536,32
	2.914.237.631,87	182.629.676,08	85.318.294,46	0,00	3.011.549.013,49
	3.245.323.418,48	186.927.943,50	103.706.992,87	0,00	3.328.544.369,11

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2016	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2016	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2016	Kumulierte Abschreibungen Abgänge	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2016	Bilanzwert am 31.12.2015	Bilanzwert am 31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€
1.376.723,50	378.258,98	0,00	0,00	1.754.982,48	679.711,32	590.908,18
1.376.723,50	378.258,98	0,00	0,00	1.754.982,48	679.711,32	590.908,18
14.979.220,41	0,00	2.405.226,34	0,00	12.573.994,07	39.398.223,55	38.467.209,82
93.091.931,17	6.378.817,49	11.828.465,84	6.433.277,37	81.209.005,45	177.769.653,52	177.267.945,77
108.071.151,58	6.378.817,49	14.233.692,18	6.433.277,37	93.782.999,52	217.167.877,07	215.735.155,59
2.337.894,15	314.674,35	0,00	183.129,31	2.469.439,19	517.947,73	721.387,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934.481,26	1.940.482,69
110.409.045,73	6.693.491,84	14.233.692,18	6.616.406,68	96.252.438,71	218.620.306,06	218.397.026,25
607.001.897,32	903.999,00	164.035.500,00	65.000,00	443.805.396,32	1.922.568.499,69	2.264.458.779,15
7.647.616,00	1.014.724,00	0,00	0,00	8.662.340,00	336.107.979,74	262.048.077,51
8.992,14	0,00	0,00	8.093,14	899,00	280.686,19	280.685,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	380.000,00	850.000,00
1.348.493,77	121.760,34	0,00	1.311.250,00	159.004,11	139.056,23	17.295,89
26.160.805,35	1.857.281,97	0,00	0,00	28.018.087,32	12.593.605,44	3.248.449,00
642.167.804,58	3.897.765,31	164.035.500,00	1.384.343,14	480.645.726,75	2.272.069.827,29	2.530.903.286,74
753.953.573,81	10.969.516,13	178.269.192,18	8.000.749,82	578.653.147,94	2.491.369.844,67	2.749.891.221,17

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2016		Eigenkapital 31.12.2016		Jahresergebnis 2015		Eigenkapital 31.12.2015	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	- 660	RSD	1.537	RSD	- 3.455	RSD	2.198	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	3.657	HUF	653.623	HUF	9.160	HUF	649.966	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	76.452	HUF	1.024.198	HUF	31.077	HUF	411.310	HUF
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	928	EUR	22.549	EUR	Erwerb	2016		
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	363	EUR	24.894	EUR	Erwerb	2016		
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	591	EUR	27.336	EUR	Erwerb	2016		
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	293.377	HUF	1.647.190	HUF	323.147	HUF	1.353.813	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	426.755	HUF	2.691.886	HUF	494.958	HUF	2.265.132	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.097	EUR	100	- 95	EUR	19.942	EUR	Erwerb	2016		
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 72.178	HUF	2.135.488	HUF	- 87.490	HUF	2.207.666	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	- 340	HUF	208.857	HUF	- 13.642	HUF	209.197	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	631.025	HUF	5.333.179	HUF	428.357	HUF	4.702.153	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	6.649	EUR	15.512	EUR	- 28.194	EUR	8.863	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	125	EUR	678	EUR	243	EUR	829	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	50	- 218.696	HUF	- 144.742	HUF	47.485	HUF	73.952	HUF
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	-9,403	EUR	- 11.426	EUR	4.096	EUR	- 30.023	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	7.940	EUR	161.905	EUR	9.297	EUR	152.118	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	116	EUR	9.739	EUR	- 658	EUR	3.848	EUR
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 952	EUR	- 7.858	EUR	- 1.375	EUR	- 6.906	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	227	EUR	5.018	EUR	- 1.422	EUR	4.791	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.812	EUR	100	5.022	EUR	161.044	EUR	4.268	EUR	156.022	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	12.666	EUR	17.545	EUR	- 3.405	EUR	4.879	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	190.891	EUR	1.757.242	EUR	237.372	EUR	1.570.058	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	910	EUR	- 4.601	EUR	367	EUR	- 5.511	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	14	EUR	51	EUR	2	EUR	37	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 1.478	EUR	- 1.541	EUR	- 73	EUR	- 63	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 292	EUR	- 297	EUR	- 15	EUR	- 5	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	10	EUR	115	EUR	11	EUR	105	EUR

Die Angaben für 2016 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 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; zudem 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 31.12.2016 umfasste der Konzern insgesamt 206 Gesellschaften (31.12.2015: 214) mit rund 363 Mitarbeitern (Stand 31.12.2015: 357) in 16 Ländern¹⁾. 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 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 Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31.12.2016 befand sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 255,8 Mio. € (31.12.2015: 278,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31.12.2016 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 547,0 Mio. € (31.12.2015: 587,6 Mio. €) sowie drei Projektentwicklungen.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH**. Als ehe-

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	22	27
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	1	1
Deutschland	101	95
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	16	15
Osteuropa ²⁾	83	92
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	8	8
Konzernweit	206	214
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	25	24

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

2) Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden

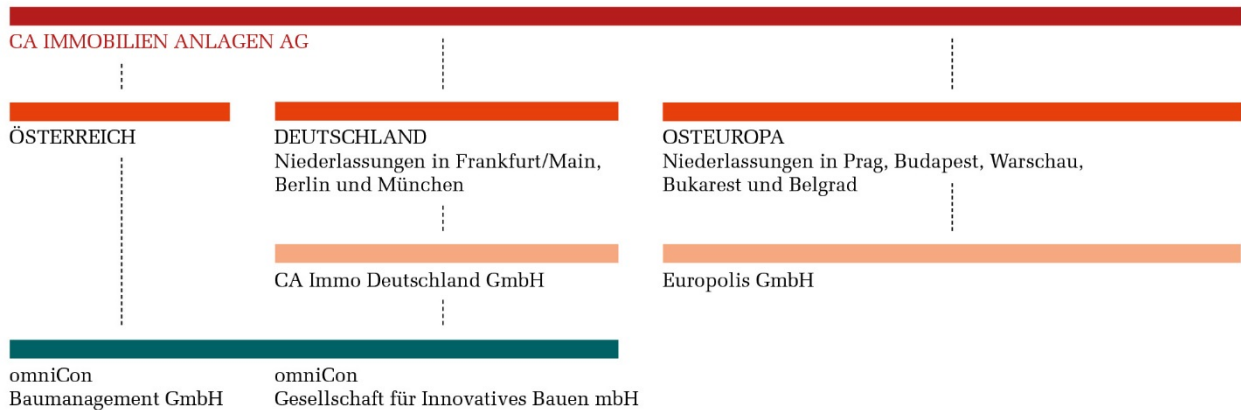
malige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandobjekten 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

Auch in Osteuropa liegt der Fokus auf gewerblichen „Class A“-Gebäuden in den osteuropäischen Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Zudem bestand zum Bilanzstichtag mit Union Invest eine Partnerschaft hinsichtlich eines zwei Bestandsimmobilien umfassenden Teilportfolios. Die Anteile der Union Invest (49%) wurden Mitte Jänner 2017 durch CA Immo erworben. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von regionalen Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

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

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Die Weltwirtschaft und insbesondere Europa sah sich 2016 mit verschiedenen Herausforderungen, so etwa geopolitischen Spannungen, Terroranschlägen, unter Druck geratenen Banken und dem britischen Referendum über den Ausstieg aus der Europäischen Union konfrontiert. Dennoch hat sich die Konjunktur in Europa als belastbar herausgestellt und war von Wirtschaftswachstum sowie einer starken Dynamik bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze geprägt. Gegen Ende 2016 hat das BIP zugelegt und soll seine Dynamik bis ins Jahr 2017 beibehalten. Die Wirtschaft in der Eurozone kam in den Genuss etlicher günstiger Faktoren. Dazu gehörten der niedrige Ölpreis, ein (vor allem gegenüber dem US-Dollar) abwertender Euro sowie insbesondere die expansive Geldpolitik. Laut Europäischer Kommission war der private Konsum der wichtigste Wachstumstreiber in Europa, während die Investitionstätigkeit anhaltend gedämpft war, was „die Nachhaltigkeit der Erholung und ein mögliches Wachstum der Wirtschaft zweifelhaft erscheinen lässt“.

Die Aktienmärkte verzeichneten 2016 weltweit eine starke Performance. Im Lauf der 12 Monate stieg der DAX um 7% und der ATX um 9%. Im gleichen Zeitraum legte der S&P 500 um 9% und der Dow Jones um 12% zu. Der russische Index RTS schoss nach den US-Wahlen in die Höhe und konnte 2016 einen Anstieg von 28% verzeichnen.

nen, während der chinesische Shanghai Composite um 10% zurückging.

Die CA Immo Kernmärkte 2016²⁾

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2016 1,7%, in der gesamten EU 1,9%. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 9,6% (gegenüber 10,4% im Januar 2016) im Euroraum sowie mit 8,1% (gegenüber 8,9% im Januar 2016) in der gesamten EU im Januar 2017 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2009. Die Staatsverschuldung betrug Ende des dritten Quartals 2016 91,2% (83,3% in den EU-28). Die Jahresinflation stieg im vierten Quartal 2016 an und soll im Februar 2017 2,0% erreichen.

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst bei einem Anstieg des realen BIP 2016 um 1,5% auch weiterhin. Die Inflationsrate betrug 2016 in Österreich 1,0% und sollte sich 2017 auf 1,8% erhöhen. Die Arbeitslosenquote beträgt derzeit 5,7%.

Die deutsche Konjunktur befindet sich nach wie vor auf einem robusten Wachstumspfad und wuchs 2016 um 1,9%. Im EU-Vergleich verzeichneten **Deutschland** und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,8% bzw. 3,4% die niedrigste Arbeitslosenquote. Die Inflationsrate blieb in Deutschland mit 0,4% im gesamten Jahresverlauf 2016 auf niedrigem Niveau.

Wie in den Vorjahren zeigten die CA Immo Kernmärkte in der CEE-Region positive Wachstumstrends, wenn-

¹⁾ Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg

gleich sich das Wachstum etwas abgeschwächt hat (mit Ausnahme von Rumänien).

Innerhalb der CEE-Kernmärkte hinkte **Ungarn** 2016 in puncto BIP-Wachstum mit 1,9% hinterher. Die Wirtschaft **Rumäniens** entwickelte sich mit einem Anstieg des BIP von 4,9% außerordentlich gut. Das Bruttoinlandsprodukt in **Polen** wuchs 2016 um 2,8%, in **Tschechien** im selben Zeitraum um 2,4%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist niedriger als in den EU-28 und dem Durchschnitt des Euroraums; sie liegt in Tschechien bei 3,4%, in Ungarn bei 4,3% und in Polen und Rumänien bei 5,4%.

Die Inflationsrate stand 2015 in den meisten CEE-Ländern in erster Linie wegen des anhaltend fallenden Ölpreises im Minus und blieb unter den jeweiligen Zielwerten. Im Jahr 2016 konnte teilweise eine Rückkehr in positives Terrain verzeichnet werden. Tschechien meldete für 2016 eine Inflationsrate von 0,6%, während der Jahreswert in Rumänien bei -1,1% lag. In Polen lag die jährliche Inflationsrate bei -0,2%, in Ungarn bei 0,4%.

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

Die Geldmarktpolitik war auch 2016 stark expansiv und von einem historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im März 2016 gab die Europäische Zentralbank (EZB) unter Mario Draghi ein Maßnahmenpaket bekannt, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Seit April wurden 80 Mrd. € (statt zuvor 60 Mrd. €) in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Im Dezember wurde das Programm bis mindestens März 2017 verlängert. Die EZB reagierte unlängst auf kritische Stimmen zu dieser Politik aus Deutschland mit der Bekanntgabe, dass die Zeit für ein Zurückfahren des Konjunkturprogrammes noch nicht gekommen sei.

Die Europäische Zentralbank (EZB) beschloss anlässlich ihrer Strategiesitzung im Januar 2017, ihre Zinssätze auf einem Rekordtief zu belassen. Der Satz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte beträgt 0,0%, während der Satz für Spitzenfinanzierungsfazilitäten mit 0,25% etwas höher liegt. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten (Einlagensatz) für den Euroraum beträgt -0,4%. Der Zinssatz blieb im gesamten Jahr negativ, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,13% und -0,32%. Die expansive Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat dazu geführt, dass sich die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Die 10-jährige Deutsche Bundesanleihe rentierte im 2. Quartal 2016 erstmals im negativen Bereich. Im 3. Quartal 2016 wurden erstmals Unternehmensanleihen mit einer negativen Rendite von -0,05% begeben.

Nach einer anfänglich negativen Reaktion drehte sich die Stimmung an den internationalen Kapitalmärkten nach der Präsidentenwahl in den USA im November 2016. Die angekündigten Infrastruktur-Investitionen und Steuersenkungen haben viele Investoren dazu veranlasst, steigende Erwartungen für Wachstum, Inflation sowie in weiterer Folge für das Zinsniveau einzupreisen. Die Renditen von 10-jährigen US Treasury Bonds und anderen Staatsanleihen, insbesondere jenen der Schwellenländer und der Eurozone, konnten teilweise die größten Zugewinne seit der Finanzkrise verbuchen. Hingegen haben erneute Bedenken über die Zukunft der Eurozone die Aufschläge bei französischen, griechischen und italienischen Anleihen gegenüber deutschen Anleihen in letzter Zeit auf neue Höchstwerte gebracht.

Ausblick²⁾

Die Europäische Kommission hat ihre Wachstumsprognose für die Eurozone mit 1,6% für 2017 und 1,8% für 2018 leicht angehoben. Gleichzeitig verwies sie auf „außergewöhnliche Risiken“ rund um ihre Prognose, darunter den Beginn der „Brexit“-Verhandlungen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union und noch abzuklärende Absichten der neuen Regierung der Vereinigten Staaten in wesentlichen Politikbereichen. Mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Euroraum von 10,0% im Jahr 2016 auf 9,6% im Jahr 2017 wird gerechnet.

Infolge steigender Energiekosten, welche die Diskussion über ein Zurückfahren der expansiven Geldpolitik der EZB weiter befeuern könnten, hat die Inflation in der Eurozone im Februar 2017 den höchsten Stand seit vier Jahren erreicht (über dem EZB-Zielwert). Die jährliche Inflation von bis zu 2,5% in den USA im Januar 2017 (gegenüber 2,1% im Dezember) könnte im März zu einer

¹⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

²⁾ Quellen: Europäische Kommission Winterprognose 2017, Bloomberg, Financial Times, The Economist

weiteren Zinserhöhung und somit zu einer Änderung der Politik der Federal Reserve in Richtung einer restriktiveren Geldmarktpolitik führen.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte im Jahr 2016 2,8 Mrd. €, rund 60% davon konzentrierten sich auf die Hauptstadt Wien. Dieser Wert lag zwar rd. 29% unter dem Rekordvolumen des Vorjahres, war aber um rd. 16% höher als der 5-Jahresdurchschnitt. Dieser Rückgang wird im Wesentlichen auf große Transaktionen zurückgeführt, die bereits im Jahr 2016 unterschrieben wurden, jedoch erst im Folgejahr abgeschlossen werden.

Rd. 40% der Transaktionen entfielen auf Büroimmobilien, gefolgt von etwa 26% im Hotelsegment. Auf das Konto inländischer Investoren gingen rund 54% der getätigten Investitionen. Der Anteil internationaler Investoren fiel mit ca. 46% folglich etwas geringer aus, der Anteil deutscher Investoren sank mit rd. 12% auf den niedrigsten Stand seit vielen Jahren.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank wie schon im Vorjahr deutlich und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 4,0%. Die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen im vierten Quartal ebenso weiter auf 4,7% bzw. 5,15%. CBRE Research erwartet eine weiterhin starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und schätzt ein Transaktionsvolumen von € 3,5 Mrd. im Jahr 2017.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt stand zum Jahresende bei 10,9 Mio. m². Der zum Vorjahr im Wesentlichen stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen von rd. 65.000 m² zurückzuführen (2015: ca. 178.000 m²).

Die Vermietungsleistung stieg im Jahresvergleich stark an (+59%) und erreichte rd. 329.000 m² - der höchste Wert seit 2012 und rd. 24% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Beinahe das gesamte Volumen an im Jahr 2016 fertiggestellten Büroflächen war entweder vorvermietet

oder zu einem Großteil für die Eigennutzung vorgesehen und damit am Vermietungsmarkt nicht verfügbar.

Die Leerstandsrate sank über das Jahr 2016 deutlich über mehr als ein Prozent und stand zum Jahresende bei 5,3% (4Q 2015: 6,3%) und damit auf einem Rekordtief. Eine Fortsetzung dieses positiven Trends wird auf Basis der antizipierten Flächennachfrage auch im nächsten Jahr erwartet.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb seit dem ersten Quartal 2016 auf konstantem Niveau im Bereich von 26,0 € je m². In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum von rd. 6,5% auf 16,50 € monatlich je m² registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei 14,25 € je m² liegt.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND²⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 52,5 Mrd. € und lag damit nur knapp unter dem Vorjahresniveau. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich der deutsche Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus und bietet angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus nach wie vor eine attraktive Alternative für viele Kapitalanleger. Deutschland war im vierten Quartal mit einem Volumen von 19,8 Mrd. € der gewichtigste europäische Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien.

In Deutschland wurden 2016 rd. 24,8 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Mit 47% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien war Büro damit die am stärksten nachgefragte Asset-Klasse. Rund 74% der Investitionen konzentrierten sich auf die Top 5-Standorte.

Der Berliner Markt verzeichnete mit 4,7 Mrd. € ein um 26% über dem 10-Jahresdurchschnitt liegendes Transaktionsniveau, allerdings rund 40% unter dem Rekordwert des Vorjahres, wesentlich bedingt durch die Knappheit von hochwertigen Objekten am Markt. Ein starkes Schlussquartal in Frankfurt führte zu einem Gesamtvolumen von 6,3 Mrd. € mit einer Reihe von Großtransakti-

¹⁾ Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2016, Vienna Office MarketView Q4 2016, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2016

²⁾ Quellen: CBRE: Germany Investment Quarterly MarketView Q4 2016; Germany Office Investment MarketView Q4 2016; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView H2 2016; Germany Real Estate Market Outlook 2017; Destatis

onen. Dieser Wert wurde in München mit 6,6 Mrd. € noch übertroffen, wiederum geprägt von einem äußerst starken Schlussquartal mit mehr als 3 Mrd. €. Die Investitionsaktivität lag damit in München 50% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Sowohl in Frankfurt als auch in München konzentrierten sich über 80% des Investitionsvolumens auf den Bürobereich.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien bleibt in den deutschen Metropolen hoch, mit einem steigenden Anteil an ausländischen Investoren (>50% in 2016), die insbesondere bei großvolumigen Transaktionen eine wichtige Rolle spielten. Angesichts der hohen Investmentnachfrage bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot sank die Spitzenrendite in München im Vorjahresvergleich auf 3,2% und damit um 45 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2015. Berlin verzeichnete in diesem Zeitraum einen Rückgang von 60 Basispunkten auf 3,4% im Top-Bürosegment. Die Spitzenrendite in Frankfurt stand bei 4,0%, ein Rückgang von 10 Basispunkten.

Büroimmobilienmarkt¹⁾

Die anhaltend positive Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2016 in einem BIP-Wachstum von 1,9% wider – die stärkste Wachstumsrate der letzten 5 Jahre. Die Anzahl der Erwerbstätigen zeigt einen positiven Trend und führt zu einer steigenden Büroflächennachfrage, die angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen eine positive Mietpreisdynamik erzeugt.

München zeigte auch im Jahr 2016 eine sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt. Der Flächenumsatz summierte sich 2016 auf 789.400 m² und lag damit rd. 4% über dem Vorjahreswert. Die ungebrochen starke Nachfrage führte zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete von 3% im Jahresvergleich auf 35,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit 16,0 € monatlich 3% unter dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate steht mit 4,1% aktuell auf einem historisch niedrigen Niveau (2015: 5,3%). Das Fertigstellungsvolumen von 156.000 m² in 2016 entspricht dem niedrigsten Wert in den letzten 10 Jahren, wird jedoch für 2017 und 2018 deutlich höher erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2016 auf 546.400 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg zum Vorjahr (39%) sowie dem höchsten Wert seit 2007. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 11,1% und

damit deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 14,8%. Neben der gestiegenen Büroflächennachfrage trug auch der Abbruch bzw. die Nutzungsumwandlung von älteren Büroflächen zu diesem positiven Trend bei. Im Vergleich zum Vorjahr blieb die monatliche Spitzenmiete von 39,50 € je m² konstant. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 19,09 € je m² angegeben. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rd. 179.000 m² leicht unter dem 10-Jahresdurchschnitt. CBRE Research erwartet in den kommenden Jahren keine signifikante Ausdehnung des Flächenangebotes im Top-Segment des Marktes.

Berlin registrierte 2016 mit einem Büroflächenumsatz von 888.300 m² eine leichte Steigerung zum Vorjahr und damit einen neuerlichen Rekordwert. Die deutsche Hauptstadt steht somit ein weiteres Jahr an der Spitze in Bezug auf die Vermietungsaktivität im Bürosektor. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich beinahe um ein Viertel auf ihr aktuelles Niveau von 4,9%. Diese Flächenknappheit führte zu einer 17%-Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 27,50 € je m² – der höchste Zuwachs unter den Top 5-Standorten in Deutschland. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigt weiter einen Aufwärtstrend und steht bei monatlich 15,84 € je m². Das Fertigstellungsvolumen von 340.000 m² stieg zu den Vorjahren deutlich an, kann aber aktuell mit der hohen Nachfragedynamik kaum Schritt halten.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA²⁾

Investmentmärkte

Die starke Investorenachfrage für die Asset-Klasse Immobilien hat auch auf den osteuropäischen Immobilienmärkten zu einem deutlichen Anstieg der Liquidität geführt. Das registrierte Transaktionsvolumen in Höhe von 12,6 Mrd. € stellt den höchsten historischen Wert dar und lag rd. 42% über dem Vorjahresvolumen. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (36%), gefolgt von Tschechien (29%), Ungarn (13%) und Rumänien (7%).

Das Volumen an Bürotransaktionen erreichte in Warschau rund 1,1 Mrd. €, mit einer registrierten Spitzenrendite von bis zu 5,25%. Für 2017 wird eine Fortsetzung dieser Dynamik und eine weitere Renditekompression auf bis zu 5,0% erwartet. In Prag war ebenso ein deutlicher Rückgang der Spitzenrendite auf bis zu 4,85% zu

¹⁾ Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2016

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Pulse H2 2016

beobachten. In Budapest sieht JLL Research die Rendite für Top-Büroprojekte bei 6,75% und erwartet durch das stark verbesserte Marktsentiment eine weitere Kompression. Rund 47% des gesamten Transaktionsvolumens in Höhe von 1,7 Mrd. € entfiel auf das Bürosegment. Der Ankauf der Millennium Towers in Budapest durch CA Immo war die bisher größte Büro-Einzeltransaktion in der Geschichte des ungarischen Gewerbeimmobilienmarktes. Rumänien verzeichnete ein Investitionsvolumen von 890 Mio. €, wovon rd. 70% auf die Hauptstadt Bukarest bzw. 45% auf den Bürosektor entfielen, für den eine Spitzenrendite von 7,5% angegeben wird.

Büroimmobilienmärkte¹⁾

In allen vier Kernstädten der CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) setzte sich im Jahr 2016 eine positive Vermietungsdynamik fort, die im Jahresverlauf zu einem Rückgang der Leerstandsrate geführt hat.

Zum Jahresende 2016 überschritt die Bürogesamtfläche in **Warschau** die Marke von 5,0 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 417.000 m² fertiggestellt wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren gemäß CBRE Research mehr als 60 Projekte mit rund 856.000 m² im Bau, davon etwa 54% in zentraler Stadtlage. Davon werden rd. 360.000 m² an Fertigstellungen für das Jahr 2017 erwartet. Der Gesamtflächenumsatz betrug in 2016 757.700 m² (rd. 10% unter dem Vorjahreswert). Die Leerstandsrate blieb auf hohem Niveau und stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,9% auf 14,1%. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück, wird aber aktuell stabil gesehen und mit rd. 23,0 € je m² monatlich im CBD angegeben.

Bis Jahresende 2016 wurden in **Bukarest** 412.000 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 42% im Vergleich zum Vorjahr. Rund 294.000 m² wurden fertiggestellt, davon waren 75% bereits vorvermietet. Der Bürobestand summierte sich auf 2,64 Mio. m² und soll in den nächsten beiden Jahren auf über 3 Mio. m² anwachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende leicht und stand bei 11,7%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,5 € je m² auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2016 mit 467.100 m² auf hohem Niveau über dem 10-Jahresdurchschnitt, jedoch unter dem Rekordwert des Vorjahres von 538.100 m². Der Büromarkt verzeichnete einen Neu-

flächenzuwachs von rund 96.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand zum Jahresende bei 9,5% (2015: 11,7%). Die Spitzenmiete wird aktuell mit 22 €/m²/Monat angegeben.

In 2016 wurde am Büromarkt in **Prag** das historisch niedrigste Fertigstellungsvolumen von 33.400 m² verzeichnet. Der Büroflächenbestand blieb folglich konstant und betrug 3,2 Mio. m². Im Jahr 2016 erreichte die Vermietungsleistung 414.400 m², wovon 305.400 m² neu vermietet wurden – ein historischer Rekordwert. Die Leerstandsrate sank im Jahresverlauf auf 10,6%. Die Spitzenmieten im Stadtzentrum belaufen sich auf monatlich 19,5 € je m².

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und 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 3,8 Mrd. € (31.12.2015: 3,7 Mrd. €). Davon entfallen 3,4 Mrd. € (88% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien²⁾ sowie 0,4 Mrd. € (12% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% 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 134.529 m² (2015: 141.475 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag fünf Liegenschaften sowie zwei Projektentwicklungen in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 217.676 Tsd. € (2015: 7 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 218.102 Tsd. €). 2016 erbrachte

¹⁾ Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Office MarketView Q4 2016

²⁾ Inkl. selbst genutzter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.439 Tsd. € (2015: 17.306 Tsd. €).

Vermietungen

2016 wurden rd. 13.691 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert (2015: rd. 5.915 m²). Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 1.075 m², die in 2017 bezogen werden. Für das Objekt Erdberger Lände wurde zudem ein Mietvertrag über 9.821 m² mit Mietbeginn zum 1. Jänner 2018 abgeschlossen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 93% (2015: 95%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

Projektentwicklungen

Im Wiener **Stadtquartier Lände 3** führte CA Immo die 2015 begonnene Verwertung der letzten zwei Baufelder direkt an der Erdberger Lände zügig fort.

Zusätzlich zum Anfang 2016 gestarteten Bau von 220 Mietwohnungen für einen lokalen Endinvestor (Wohnbau Süd) startete CA Immo Ende 2016 die Entwicklung des rd. 14.700 m² großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstellung des letzten in Entwicklung befindlichen Gebäudes im Quartier Lände 3 soll 2018 erfolgen.

Investitionen

2016 investierte die Gesellschaft 3.446 Tsd. € (2015: 2.288 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 2.033 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten und den Umbau der Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2015: 2.205 Tsd. €), 118 Tsd. € (2015: 364 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden in 2016 zwei Liegenschaften diverser Assetklassen in Wien mit einem Buchwert von insgesamt rund 11.727 Tsd. € verkauft (2015: 6 Liegenschaften im Wert von 23.751 Tsd. €). Dieser Buchwert inkludiert auch anteilige Kosten für ein im Vorjahr veräußertes Teilgrundstück. Der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 31.482 Tsd. € (2015: 35.629 Tsd. €).

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Infolge der Verkäufe des Vorjahres verringerten sich die **Mieterlöse** um 11% von 17.306 Tsd. € auf 15.439 Tsd. €. Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 5.675 Tsd. € auf 4.536 Tsd. €. Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft **Managementenerlöse** in Höhe von 10.891 Tsd. € (2015: 3.383 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einer 17%igen Steigerung der **Umsatzerlöse** von 26.598 Tsd. € auf 31.088 Tsd. €.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beliefen sich auf 34.626 Tsd. € (2015: 36.269 Tsd. €) und setzen sich wie folgt zusammen: Aus Verkäufen wurden Erlöse in Höhe von 29.093 Tsd. € lukriert (2015: 59.527 Tsd. €). Demgegenüber stand ein Buchwertabgang in Höhe von -11.734 Tsd. € (2015: -23.751 Tsd. €). Der Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen belief sich auf 17.248 Tsd. € (2015: 34.674 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 14.234 Tsd. € (2015: 955 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 14% von -10.797 Tsd. € in 2015 auf -12.277 Tsd. € in 2016. Der Anstieg resultiert überwiegend aus einer Erhöhung der Tantiemen und Prämien. Im Personalaufwand ist eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. € an den ehemaligen Finanzvorstand Florian Nowotny infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages enthalten. Weitere 150 Tsd. € werden per 31.3.2017 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 59 Dienstnehmer (2015: 56).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** verringerten sich im Periodenvergleich um 6% auf -7.072 Tsd. € (2015: -7.508 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 31% auf -20.964 Tsd. € (2015: -16.059 Tsd. €), was im Wesentlichen auf höhere allgemeine Verwaltungsaufwendungen (-13.198 Tsd. € im 2016 im Vergleich zu -6.897 Tsd. € in 2015) – unter anderem durch projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare im Zusammenhang mit dem potenziellen Merger mit IMMOFINANZ AG – zurückzuführen ist. Demgegenüber reduzierten sich die direkt den Immobilien zurechenba-

ren Aufwendungen von -8.582 Tsd. € auf -7.355 Tsd. € (14%).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem **Betriebsergebnis** von 25.401 Tsd. € (2015: 28.503 Tsd. €).

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 87.772 Tsd. € (2015: 57.312 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von -6.595 Tsd. € (2015: -17.602 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 14.548 Tsd. € (2015: 13.617 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 598 Tsd. € (2015: 23.861 Tsd. €) und beinhaltet mit 521 Tsd. € Zinserträge aus der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Anleihe.

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 166.975 Tsd. € (2015: 219.997 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 164.036 Tsd. € (2015: 184.627 Tsd. €) sowie Erträge aus der Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert (1.436 Tsd. €) und Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen (1.153 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -3.898 Tsd. € (2015: -15.310 Tsd. €) gegenüber.

Infolge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur reduzierten sich die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** im Vorjahresvergleich nochmals um 51% auf -20.551 Tsd. € (2015: -41.808 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 15% und betragen -2.693 Tsd. € (2015: -3.159 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte sanken auf -165 Tsd. € (2015: -23.346 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen verringerten sich von -887 Tsd. € in 2015 auf -522 Tsd. € in 2016. Die im dritten Quartal 2016 erfolgte Rückführung der 5,125% CA Immo-Anleihe 06-16 (ISIN: AT0000A026P5) wirkte sich zusätzlich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens aus. Aufgrund der Begebung von weiteren Unternehmensanleihen lagen die **Zinsaufwendungen für Anleihen** in 2016 bei -17.052 Tsd. € und damit um 18% über dem Vorjahreswert von -14.409 Tsd. €. Per 31.12.2016 notierten drei Anleihen der CA Immo im Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse. Eine weitere Anleihe wurde im Februar 2017 mit einem Volumen von 175 Mio. € bei einem Kupon von 1,875 %

und einer Laufzeit von sieben Jahren emittiert. 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 resultierte aufgrund der oben beschriebenen Faktoren ein **Finanzergebnis** von 242.748 Tsd. € (2015: 255.377 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 268.148 Tsd. € (2015: 283.880 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 5.379 Tsd. € (2015: 5.004 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2016 ein **Jahresüberschuss** von 273.528 Tsd. € nach 288.884 Tsd. € per 31.12.2015. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von -55.579 Tsd. € (Vorjahr: -32.306 Tsd. €) für die per 31.12.2016 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.403.319 Stück eigenen Aktien (rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 400.164 Tsd. € (Vorjahr: 191.490 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 618.112 Tsd. € (2015: 448.068 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 wird der Vorstand eine Dividende von 0,65 € je Aktie vorschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um rund 30%. Bemessen am Schlusskurs zum 31.12.2016 (17,47 €) liegt die Dividendenrendite wieder bei rund 4%. Dividendenzahltag ist der 17. Mai 2017 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 15. bzw. 16. Mai 2017).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 91.479 Tsd. € (2015: 39.455 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -60.618 Tsd. € (2015: -131.790 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 35.169 Tsd. € (2015: 84.513 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.567.524 Tsd. € per 31.12.2015 auf 2.864.240 Tsd. € per 31.12.2016.

Das **Anlagevermögen** stieg um rund 10% von 2.491.370 Tsd. € per 31.12.2015 auf 2.749.891 Tsd. € per

31.12.2016. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2016 bei 96% (31.12.2015: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 591 Tsd. € (31.12.2015: 680 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt fünf Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 217.676 Tsd. € (2015: 7 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 218.102 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 218.397 Tsd. € (31.12.2015: 218.620 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 11% auf 2.530.903 Tsd. € (31.12.2015: 2.272.070 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.264.459 Tsd. € (31.12.2015: 1.922.568 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf den Ankauf von vier Gesellschaften in Ungarn (Bürokomplex Millennium Towers) zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich von 75.452 Tsd. € per 31.12.2015 auf 112.746 Tsd. € per 31.12.2016. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um 36% von 41.923 Tsd. € per 31.12.2015 auf 26.846 Tsd. € per 31.12.2016. Die Position „**Sonstige Wertpapiere**“ beinhal-

tete im Vorjahr eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen mit einem Buchwert von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €; die Anleihe wurde in 2016 getilgt. Weiters inkludierte diese Position im Vorjahr 2.000.000 Stück eigene Aktien der Gesellschaft mit einem Buchwert von 32.306 Tsd. €. Aufgrund der geänderten Vorgaben des RÄG 2014 (Rechnungslegungsänderungsgesetz) werden diese Aktien in Höhe des Nominales von 7,27 € je Aktie, somit 14.540 Tsd. €, offen vom Grundkapital abgesetzt. Der verbleibende Betrag von 17.766 Tsd. € wird als Minderung in den Gewinnrücklagen gezeigt. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2016 über **liquide Mittel** in Höhe von 85.901 Tsd. € (31.12.2015: 19.871 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.191.291 Tsd. € (31.12.2015: 2.021.246 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 77% (31.12.2015: 79%). Das Anlagevermögen war zu 80% (31.12.2015: 81%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 12.042 Tsd. € (31.12.2015: 10.697 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 532.961 Tsd. € per Jahresende 2015 auf 657.957 Tsd. € per 31.12.2016.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2015	Veränderung eigene Anteile	Latente Steuern im Eigenkapital	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2016
Grundkapital	703.797	-24.742	0	0	0	0	679.055
Gebundene Kapitalrücklagen	854.842	0	0	0	0	0	854.842
Gebundene Gewinnrücklagen	14.540	-29.958	-879	0	0	55.579	39.282
Bilanzgewinn	448.067	0	0	-47.904	273.528	-55.579	618.112
Summe Eigenkapital	2.021.246	-54.700	-879	-47.904	273.528	0	2.191.291

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).

IMMOFINANZ AG als neuer Kernaktionär

Mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 veräußerte O1 Group Limited („O1“) ihre indirekt über Terim Limited („Terim“) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rund 26% des gesamten Grundkapitals von CA Immo)

sowie die direkt von O1 gehaltenen vier Namensaktien von CA Immo an die IMMOFINANZ AG. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion erfolgte am 2. August 2016.

Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist IMMOFINANZ größter Aktionär der CA Immo. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.403.319 Stück eigene Aktien. Die Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde vollständig Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie vier mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die übrigen Aktien von CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf IMMOFINANZ 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.

Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten.

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um den Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion bieten zu können. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert und Mitte Dezember 2016 mitgeteilt, die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen zu lassen und den Zeitplan anzupassen. CA Immo ist für Verhandlungen gut vorbereitet und wird im Sinne ihrer Aktionäre die Vor- und Nachteile einer möglichen Verschmelzung sorgfältig prüfen. Nach Mitteilung von IMMOFINANZ soll die Abtrennung der russischen Liegen-

schaften zeitlich so gestaltet werden, dass im Jahr 2018 die über eine mögliche Fusion abstimmenen Hauptversammlungen beider Gesellschaften stattfinden könnten.

Angaben zum Kapital

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 sowie in der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2016 wurde der Vorstand jeweils 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt drei Aktienrückkaufprogramme durchgeführt, wobei die im Jänner bzw. März beschlossenen Rückkäufe auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung bzw. das Ende November gestartete Rückkaufprogramm auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 29. ordentlichen Hauptversammlung erfolgten. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Rückkaufprogramme finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

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

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

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 entsendete 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. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

Kontrollwechsel

Beide Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel, die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe 25% der Stimmrechte in der Hauptversammlung erlangt oder in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein verpflichtendes Übernahmeangebot legen muss sowie bei Firmenzusammenschlüssen. Eine Fusion gilt grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die

Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2016 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 Vorstands), Nr. 39 (Ausschuss zur Entscheidung in dringenden Fällen) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Erklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen ihrer strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin 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 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 jener 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 Unter-

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

nehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhal-

tung 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 und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss 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 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 des makroökonomischen Marktumfeldes. In 2017 warnt z. B. das Weltwirtschaftsforum (WEF)¹ vor allem vor ökonomischen und sozialen Risiken.

Die globale **Finanz- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise (insbesondere im Euroraum) hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage von CA Immo. Eine erneute Krise könnte auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten lockeren **Geldpolitik** der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine weite-

¹ World Economic Forum: The Global Risks Report 2017, 12th Edition.

re Verlängerung der expansiven Geldpolitik könnte für finanzielle Instabilität sorgen: Negative Anreizwirkungen für Regierungen, Fehlallokationen von Investitionen bzw. Ressourcen sowie das Entstehen von Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg weiterer Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen. Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wird durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt. Ein **Zinsanstieg** kann sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von 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. In 2017 werden insbesondere die politischen Herausforderungen in den USA und der Ausgang der Wahlen in Europa (Frankreich, Niederlande und Deutschland) sowie der Fortgang der Brexit-Verhandlungen das wirtschaftliche Umfeld prägen. Gemeinsam mit aktuellen Spannungen wie der Krise in der Ostukraine, den Sanktionen gegen Russland, der politischen Instabilität in der Türkei und dem anhaltenden syrischen Bürgerkrieg können diese Ereignisse zu außergewöhnlich hohen Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa führen. Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Viele dieser Risiken sind nicht 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

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaf-

ten ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. 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 von 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 fällt nur der Tower 185 in Frankfurt in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Derzeit werden rund 28% der Mieteinnahmen durch 15 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmietlöhne ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Bau-rechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende erhöhte Risiko konnte durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven kontinuierlich reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig vorangetrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

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 die Ertragskraft und 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 Miet-senkungen 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 niedrigen Niveau von unter 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind rd. 25% der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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.

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 zudem von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

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 mit wenigen Ausnahmen (insbesondere in Deutschland) erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets. Aktuell gibt es bezüglich zweier rechtskräftiger Baugenehmigungen am Standort Erdberger Lände in Wien anhängige Verfahren. Ein Nachbar behauptet die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigungen. Nach Ansicht der CA Immo und ihrer Rechtsberater besteht kein begründeter Anspruch für eine Änderung oder Nichtigerklärung einer Baugenehmigung oder Schadenersatzansprüche des Nachbarn.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. verein-

nahmten 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 von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von 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, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit 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 nieder-

schlagen. 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 Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, 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 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 Vorsorge 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

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die

CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (Partnerrisiken). 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 Akqui-

sitionen. 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. Die geplante Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in Osteuropa wird den Pool an unbelasteten Vermögenswerten – wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating – weiter erhöhen.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätspla-

nung 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 die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings 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 Zinsänderungs-

risikos 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. Zudem konnten durch die Rückführung der 5,125% Anleihe im September 2016 die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sowie das Laufzeitenprofil und die Quote der zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten nochmals maßgeblich verbessert werden. Dazu beigetragen hat ebenso die neuerliche Begebung einer Unternehmensanleihe, deren Emissionserlös vorrangig zur Umschuldung bestehender Kredite in Osteuropa bzw. zur Substitution von geplanten Krediten eingesetzt wird.

Währungsrisiken

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

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen, unter anderem der Europäischen Kommission, erwarten für die Jahre 2017 und 2018 eine positive konjunkturelle Entwicklung in Europa. 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 2017 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 steht nun das wertschaffende Wachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte voll im strategischen 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 und soll zunehmend an Dynamik gewinnen. Im Jahr 2017 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte in Berlin (KPMG, Rieck I und Cube - Büroprojekte), Frankfurt (Steigenberger Hotel), Mainz (Rheinallee III Büro) und Bukarest (Orhideea Towers Büro) sowie Wien (ViE Büro und Laendyard Wohnen) 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 (Büro), NEO (Büro/Hotel) und Eggartensiedlung (Wohnen) in München sowie ZigZag (Büro) in Mainz. 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 dem im Jahr 2016 akquirierten Bürokomplex Millennium Towers in Budapest 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. Mit Emission der Anleihe 2017-2024 im Februar 2017 wurde bereits frühzeitig eine zentrale Aufgabenstellung des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2017 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen wir tätig sind, und deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Arbeitslosigkeit und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Der Anspruch, Büroimmobilien heute zu entwickeln und über eine Nutzungsdauer von bis zu 30 Jahren erfolgreich zu bewirtschaften, setzt vorausschauende Planung auf Basis einschlägiger Forschung voraus. CA Immo ist seit April 2016 Partner des Verbundprojekts OFFICE 21@ des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO (www.office21.de). Die Forschungsphase 2016-2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für die Gestaltung einer innovationsförderlichen Arbeitswelt und verbindet Best Practice-Analysen mit einschlägigen Forschungsergebnissen.

Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

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

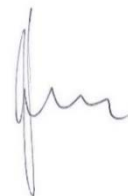
Ziel dieser Partnerschaft ist die Ableitung konkreter Forschungsergebnisse für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien zur langfristigen Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Wien, 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

bestehend aus der **Bilanz zum 31. Dezember 2016**, der **Gewinn- und Verlustrechnung** für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens (Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen)

Siehe Anhang Punkt "1. Erläuterungen zur Bilanz" / Lagebericht "Geschäftsverlauf/Bilanz – Aktivseite".

Das Risiko für den Abschluss

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen rund 88 % der Bilanzsumme des Einzelabschlusses der Gesellschaft. Diese Gesellschaft ist als Muttergesellschaft des CA Immobilien Anlagen-Konzerns an operativen Tochtergesellschaften im Wesentlichen in Österreich, Deutschland und im CEE Raum beteiligt. Die Beteiligungsstruktur ist komplex und erstreckt sich über mehrere Konzernebenen. Die Bewertung der Tochtergesellschaften steht in engem Zusammenhang mit der Bewertung des Immobilienvermögens, welches die jeweilige Tochtergesellschaft hält.

Mindestens einmal im Jahr werden die Beteiligungen mit Hilfe eines "Valuation Models" durch die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bewertet. Grundlage für diese Bewertung sind die im Konsolidierungssystem SAP-BPC erfassten IFRS Reporting Packages für jede Immobiliengesellschaft. Dieses Modell basiert auf einem Ansatz, der alle signifikanten Vermögenswerte und Schulden der Immobilien-Tochterunternehmen, unter der Berücksichtigung latenter Steuern, umfasst. Dabei wird das Immobilienvermögen im Wesentlichen zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 bewertet. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen in der Bewertung des Immobili-

envermögens und vom künftigen Erlöswachstum sowie dem verwendeten Diskontierungszinssatz abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet.

Das Risiko für den Abschluss besteht im Wesentlichen darin, dass das Finanzanlagevermögen nicht gemäß UGB bewertet ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Werthaltigkeit der Beteiligungen und Ausleihungen je Tochtergesellschaft gemeinsam beurteilt. Der Wertansatz des Immobilienvermögens der jeweiligen Tochtergesellschaft wurde von uns im Rahmen der Prüfung des Konzernabschlusses geprüft.

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir insbesondere abgeglichen, ob die Finanzanlagen durch die IFRS-Nettobuchwerte der jeweiligen Beteiligung gedeckt sind und ob gegebenenfalls die notwendigen außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen vorgenommen wurden.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt

werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen 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.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Jahresabschluss oder mit unserem, während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese sonstigen Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Walter Reiffenstuhl.

Wien, am 20. März 2017

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Walter Reiffenstuhl

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

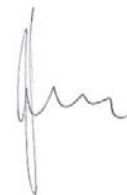
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht 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, 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(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, Christoph Thurnberger, Susanne Steinböck
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 · UJWnr. 637

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Berichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

