



JAHRESFINANZBERICHT 2018
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	2
Konzernstruktur	3
Wirtschaftliches Umfeld	5
Immobilienmärkte	7
Immobilienvermögen	11
Bestandsimmobilien	14
Immobilienvermögen in Entwicklung	18
Immobilienbewertung	23
Finanzierungen	26
Ergebnisse	30
Ausblick	38
Finanzielle Leistungsindikatoren	39
Mitarbeiter	40
Nachtragsbericht	42
Risikobericht	43
KONZERNABSCHLUSS	54
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	57
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	58
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2018	59
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	60
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	61
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2018	63
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	180
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	181
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	186
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	235
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	240
KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM	241

KONZERNLAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

ORGANISATIONSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. 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. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei, Slowenien sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 umfasst der Konzern insgesamt 196 Gesellschaften (31.12.2017: 200) mit 382 Mitarbeitern (31.12.2017: 378) in 14 Ländern¹⁾.

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft

sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 4,5 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ²⁾	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	20	20
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland	101	101
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	27	28
Zentral- und Osteuropa ³⁾	75	79
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	4	8
Konzernweit	196	200
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	34	39

²⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2018 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 298,2 Mio. € (31.12.2017: 257,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das

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

österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2018 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 560,2 Mio. € (31.12.2017: 494,2 Mio. €).

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 Berlin, Frankfurt 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. Einzelne Projektentwicklungen

(beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. 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 Zentral- und Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio 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 von CA Immo – positioniert. Sämtliche zentral- und osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat in seinem im Januar 2019 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhaltenes, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 3,7% in 2017 folgte dieselbe Prognose für 2018, danach ein leichter Rückgang um 0,2 Prozentpunkte auf 3,5% in 2019, sowie 3,6% Wirtschaftswachstum in 2020. Der aktuelle Ausblick notiert 0,2 und 0,1 Prozentpunkte unter den im Oktober 2018 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,8% der Eurozone über das Jahr 2018 fällt 60 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2017 aus. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene leicht nach unten revidiert. Die Arbeitslosigkeit hat in der EU-28 den niedrigsten Wert seit 2008 erreicht.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2018²⁾

2018 betrug das Wachstum in der Eurozone 1,8% und in der gesamten EU 1,9%, verglichen mit jeweils 2,4% im Vorjahr. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 7,9% (gegenüber 8,6% im Januar 2018) im Euroraum sowie mit 6,6% (gegenüber 7,2% im Januar 2018) in der gesamten EU im Januar 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Ende des 3. Quartals 2018 betrug die Staatsverschuldung 86,1% in der Eurozone (80,8% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2019 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2018: 1,3%). Dem gegenüber standen 1,5% in der Europäischen Union (Januar 2018: 1,6%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen, der anhaltenden konjunkturellen Stabilität und einem damit verbundenen höheren Lohnwachstum mittelfristig weiterhin steigend erwartet.

Die Wirtschaft in **Österreich** setzte ihr Wachstum in 2018 mit einem Anstieg des realen BIP um 2,7% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 1,7%, die Arbeitslosenquote bei 4,7%.

Der Beschäftigungsstand hat in **Deutschland** ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die äußerst robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft, die auch auf andere europäische Länder wie Tschechien eine positive Wirkung entfaltet. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,3% bzw. 2,1% die niedrigsten Arbeitslosenquoten.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,4% in 2018, ein Rückgang um 80 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahreswert von 2,2%. Dieser Rückgang wurde hauptsächlich durch das schwächere Exportwachstum und die zunehmende Konsumzurückhaltung der Verbraucher, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, verursacht. Die Inflationsrate wurde im Januar 2019 für Deutschland mit 1,7% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in der **CEE-Region** konnte – wenn auch im Jahresvergleich verlangsamt – über das Jahr 2018 beibehalten werden. Ein starkes Beschäftigungswachstum und damit in Verbindung reales Lohnwachstum stimulieren den privaten Konsum. Darüber hinaus wirkt sich ein starker Zufluss von EU-Fonds deutlich aus, ein wesentlicher Hebel für die zentral- und osteuropäischen Volkswirtschaften.

Innerhalb der CEE-Kernmärkte zeigten **Polen** und **Ungarn** 2018 mit 5,4% bzw. 4,9% das stärkste Wachstum. Das BIP in **Rumänien** wuchs 2018 um 4,1%, in **Tschechien** um 3,0%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums: Sie liegt in Tschechien bei 2,1%, in Polen bei 3,5%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 3,8%.

Die Inflationsrate zeigte 2018 zum Vorjahr einen leicht negativen Trend und lag nicht in allen CEE-Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien meldete für Januar 2019 eine Inflationsrate von 2,0%, während der Jahreswert 2018 in Rumänien bei 3,2% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Polen mit 0,7% registriert, in Ungarn mit 2,8%.

¹⁾ Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg, Financial Times, The Economist

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾	Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosen- quote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo in % des BIP 3Q 2018	Brutto- Staats- verschuldung in % des BIP 3Q 2018	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit in % 4Q 2018
	2018	2017	in %	in %		
EU –28	1,9	2,4	1,5	6,6	-0,6	1,2
Euroraum –19	1,8	2,4	1,4	7,9	-0,5	1,3
Österreich	2,7	2,6	1,7	4,7	-0,2	1,5
Deutschland	1,4	2,2	1,7	3,3	1,6	1,1
Polen	5,4	4,8	0,7	3,5	-0,8	0,1
Tschechien	3,0	4,4	2,0	2,1	0,7	1,5
Ungarn	4,9	4,1	2,8	3,7	-1,1	2,2
Rumänien	4,1	7,0	3,2	3,8	-3,6	0,6

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Januar 2019; ³⁾ per Dezember 2018 mit Ausnahme Ungarn (November 2018) (saisonbereinigt)

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 7. März 2019, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. –0,40% zu belassen. "Der EZB-Rat geht inzwischen davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über das Ende 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen."

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde auch im Jahr 2018 fortgeführt. Das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere als geldpolitische Sondermaßnahme blieb bis Ende des Jahres in Kraft, wurde dann aber nicht verlängert. Nach der offiziellen EZB-Aussendung „beabsichtigt der EZB-Rat, die Tilgungsbeträge der im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten erworbenen Wertpapiere für längere Zeit über den Zeitpunkt hinaus, zu dem er mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange wie erforderlich bei Fälligkeit weiterhin vollumfänglich wieder anzulegen, um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.“

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

schen –0,31% und –0,33%. Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 bereits vier Mal eine Zinserhöhung vorgenommen. Rumänien sorgte im Januar 2018 mit der ersten Zinsanhebung seit 2008 (Erhöhung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 2,0%) für eine Marktüberraschung und erhöhte den Leitzins bis Mai 2018 in zwei weiteren Schritten auf 2,5%. Mittelfristig wird in allen CEE-Kernmärkten mit weiteren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Rendite der 10-jährigen US-Treasuries erreichte im Jahr 2018 – beeinflusst durch vier Zinsanhebungen durch die Federal Reserve Bank – ein 5-Jahres-Hoch bei 3,3%. Bis zum Ende des Jahres sank dieser Wert jedoch wieder auf 2,6%. Die nachweislich erkennbar gestiegene Bereitschaft der FED für Zinserhöhungen führte im Laufe des Jahres 2018 im Zusammenwirken mit anderen Faktoren zu einer Zunahme der Volatilität an den internationalen Finanzmärkten.

AUSBLICK ²⁾

Die EZB hat im März 2019 ihre Wachstumsprognose für die Eurozone erneut nach unten korrigiert. Die Prognose für das Jahr 2019 wurde auf 1,1% und für das Jahr 2020 auf 1,6% herabgesenkt. Die Inflationserwartung wurde für 2019 auf 1,2% und für 2020 auf 1,5% reduziert.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

²⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Bloomberg, Financial Times, The Economist

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte 2018 insgesamt rund 4,1 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 18% unter dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und auch internationaler Investoren, auf die 2018 mehr als 44% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 3,75% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD). Auch die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen 2018 erneut auf 4,10% bzw. 4,60%. CBRE Research erwartet 2019 eine weiterhin starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende rund 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2018 auf rund 266.000 m², eine Zunahme um mehr als 70% gegenüber dem Vorjahr.

Die Vermietungsleistung erhöhte sich von 192.000 m² in 2017 auf rund 269.000 m². Die Leerstandsrate stieg aufgrund eines gestiegenen Fertigstellungsvolumens im Laufe des Jahres 2018 um ca. 30 Basispunkte auf 5,2%.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,50 € je m². In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum auf 18,50 € monatlich je m² registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei rund 15,50 € je m² lag.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2018	2017	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	269.000	192.000	40,1
Leerstandsrate in %	5,2	4,9	6,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,5	26,0	-1,9
Spitzenrendite in %	3,75	3,90	-3,8

Quellen: CBRE: Vienna Office MarketView H2 2018, Austria Investment MarketView H2 2018

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 60,2 Mrd. € (5% über dem Vorjahreswert), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2017 noch einmal übertroffen wurde. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch von internationalen Investoren gestützt wird. Büroimmobilien stellen nach wie vor den Investitionsschwerpunkt dar und konzentrierten 2018 mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich. Rund 60% der Investitionen betrafen die Top-Standorte. Die Spitzenrenditen unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch – im Vergleich zu den Vorjahren – in moderaterem Ausmaß. Die CBD-Nettoanfangsrendite wird für die Top 7 - Märkte mit 3,06% angegeben.

Der **Berliner** Büromarkt verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und erreichte mit 6,8 Mrd. € das drittstärkste Jahr in seiner Geschichte (73% über dem 10-jährigen Mittel). Die Spitzenrendite liegt unverändert bei 3,10%.

Am Büromarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 9,6 Mrd. € registriert (41% über dem Vorjahresniveau). Die größten deutschen Einzeltransaktionen fanden allesamt in Frankfurt statt. Die Spitzenrendite blieb stabil und lag zum Jahresende bei 3,20%.

¹⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Austria Investment MarketView H2 2018; Vienna Office MarketView H2 2018; Austria Real Estate Market Outlook 2019

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Germany Office Investment MarketView Q4 2018; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView Q4 2018

Der Büro-Investmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 6,7 Mrd. € ein Wachstum von 12% im Jahresvergleich. Die Spitzenrendite sank auf 2,90% und damit um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2017.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Die anhaltend positive Konjunktorentwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2018 in einem BIP-Wachstum von 1,4% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2017: 2,2%, 2016: 2,2%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte jedoch 2018 erneut einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese äußerst positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen hält diese eine positive Mietpreisdynamik aufrecht.

München setze auch 2018 die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt fort. Der Flächenumsatz summierte

sich auf 984.000 m² und verblieb damit auf Vorjahresniveau. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um mehr als 4% im Jahresvergleich auf 38,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 18,70 € monatlich um 8% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2017: 3,1%). Das Stadtgebiet München ist mit einer Leerstandsrate von 2,0% de facto voll vermietet.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 256.400 m² in 2018 (Neubauten und Kernsanierungen) lag um 8% über dem Wert des letzten Jahres und damit knapp über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Für 2019 ist eine Entspannung der Angebotssituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projekten nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,6 Mio. m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2018	2017	Veränderung in %
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	840.400	925.500	-9,2
Leerstandsrate in %	2,2	3,1	-29,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	33,5	30,0	11,7
Spitzenrendite in %	3,10	3,10	0,0
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	620.200	716.600	-13,5
Leerstandsrate in %	7,8	9,5	-17,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,0	40,0	2,5
Spitzenrendite in %	3,20	3,20	0,0
München			
Büroflächenumsatz in m ²	984.000	982.600	0,1
Leerstandsrate in %	2,9	3,1	-6,5
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,0	36,5	4,1
Spitzenrendite in %	2,90	3,00	-3,3

Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2018

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

¹⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2018; Destatis

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2018 auf 620.200 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um mehr als 13%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete leicht auf 41,00 € je m². Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 20,70 € je m² angegeben und bleibt damit im Vorjahresvergleich stabil. Das Fertigstellungsvolumen (Neubauten und Kernsanierungen) lag mit rund 104.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2021 rund 590.000 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vorvermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Bürohochhauses ONE in Frankfurt, ist für 2021 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,3 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2018 mit einem Büroflächenumsatz von 840.400 m² einen 9%igen Rückgang zum Vorjahr. Dieser liegt trotzdem rund 34% über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Leerstandsrate sank im Jahresabstand erneut deutlich auf 2,2% (2017: 3,1%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 33,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 21,25 € je m² – um 10% über dem Ergebnis des Vorjahres. Über das Jahr 2018 wurden rund 230.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 6% frei verfügbar waren. Obwohl für 2019 ein Anstieg auf mehr als 440.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Das registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 13,2 Mrd. € lag um 11% über dem bisherigen Rekordwert des Vorjahres. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (54%), gefolgt von Tschechien (19%), Ungarn (14%) und Rumänien (7%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das vierte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,2 Mrd. €, wovon 2,7 Mrd. € auf den Bürosektor entfielen. Die registrierte Spitzenrendite liegt in **Warschau** bei rund 4,75%. CA Immo war nach 2017 auch 2018 mit der Akquisition der Prime-Büroimmobilie Warsaw Spire C am Markt aktiv. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt, die Spitzenrendite wird mit 4,50% angegeben.

Infolge des starken 2. Halbjahres 2018 übertraf das Investitionsvolumen in Ungarn das Niveau von 2017 und verbuchte das dritte Jahr in Folge eine starke Nachfrage auf dem Investmentmarkt. **Budapest** verzeichnete eine weitere Renditekompression für Top-Büroprojekte auf 5,75% (2017: 6,00%). Rumänien registrierte im Jahr 2018 ein Investitionsvolumen von ca. 900 Mio. €, wovon rund 50% auf den Bürosektor entfielen. Auf **Bukarest** konzentrierte sich mehr als 78% des gesamten Investitionsvolumens. Die Spitzenrendite wird mit 7,25% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest, Bukarest und Belgrad) setzte sich 2018 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsrate im Jahresverlauf führte.

Zu Jahresende 2018 betrug die Bürogesamtläche in **Warschau** rund 5,5 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 230.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 700.000 m² in Bau – bis 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2018 mit 858.400 m² sowohl über dem Niveau von 2017 als auch über dem Rekordniveau des Jahres 2015. Die Leerstandsrate reduzierte sich um 3,0 Prozentpunkte zum Vorjahreswert auf 8,7% per Jahresende. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück und lag in zentralen Lagen bei ca. 24,00 € je m² monatlich.

Bis Jahresende 2018 wurden in **Bukarest** rund 325.000 m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 8% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 144.000 m² (inkl. der von CA Immo entwickelten Orhideea Towers)

¹⁾ Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2018

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Prague, Warsaw, Office MarketView Q4 2018, Romania Market View 2018, Budapest Offices Snapshot Q4 2018

auf 2,91 Mio. m² zum Jahresende und soll 2019 um weitere 300.000 m² wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich auch über das Jahr 2018 deutlich und fiel mit 7,4% zum Jahresende auf einen historisch niedrigen Stand. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2018 bei rund 536.000 m² und übertraf damit den bisherigen Rekordwert des Jahres 2015. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,6 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen erreichte 2018 mit rund 230.000 m² den höchsten Wert seit einem Jahrzehnt, wird im Folgejahr aber wieder deutlich rückläufig erwartet. Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und sank trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf den

Rekordwert von 7,3% (2017: 7,5%). Die Durchschnittsmiete für verfügbare Büroflächen wird aktuell mit 12,20 € je m² und Monat angegeben, verglichen mit 25,00 € je m² und Monat für Büroflächen der Kategorie Prime. CBRE berichtet ein Mietwachstum von 5–9% über den gesamten Markt im Jahr 2018.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2018 ein Rekordjahr. Der Büroflächenbestand 2017 von rund 3,34 Mio. m² wurde bis Ende 2018 um rund 133.000 m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 520.000 m² in etwa das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate sank substantiell auf 5,1% zu Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen beliefen sich auf monatlich 21,50 € je m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEuropäischen Kernmärkten

	2018	2017	Veränderung in %
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	535.600	475.100	12,7
Leerstandsrate in %	7,3	7,5	-2,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,0	22,0	13,6
Spitzenrendite in %	5,75	6,00	-4,2
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	324.600	352.600	-7,9
Leerstandsrate in %	7,4	9,0	-17,8
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,5	18,5	0,0
Spitzenrendite in %	7,00	7,50	-6,7
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	521.500	538.900	-3,2
Leerstandsrate in %	5,1	7,5	-32,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	21,5	20,5	4,9
Spitzenrendite in %	4,75	4,85	-2,1
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	858.400	841.600	2,0
Leerstandsrate in %	8,7	11,7	-25,6
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,0	23,0	4,3
Spitzenrendite in %	4,75	5,25	-9,5

Quellen: CBRE: ERIX, Prague, Warsaw, Budapest Office MarketView Q4 2018, Romania Market View 2018
Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

IMMOBILIENVERMÖGEN

Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden

Im Zuge ihrer Portfoliooptimierung hat CA Immo den Anteil der Minderheitsbeteiligungen im Portfolio in den vergangenen Jahren strategiekonform kontinuierlich reduziert. Diese in Joint Ventures gehaltenen **Immobilienbeteiligungen** werden at equity konsolidiert und sind in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet. Seit 2018 werden diese Minderheitsbeteiligungen im Konzernlagebericht nicht mehr gesondert parallel zu den vollkonsolidierten (zu 100% im Eigentum der CA Immo stehenden) Immobilien ausgewiesen. Sämtliche Kennzahlen dieses Berichts beziehen sich – außer anderweitig angeführt – ausschließlich auf die vollkonsolidierten Liegenschaften. Die Vergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Zum 31.12.2018 wurden ausschließlich unbebaute Liegenschaften sowie zum Verkauf vorgesehene Joint-Venture-Projektentwicklungen (Wohnbau) im anteiligen Eigentum gehalten, deren Portfoliowert sich zum Stichtag auf 72,5 Mio. €¹⁾ beläuft (31.12.2017: 390,4 Mio. €).

Die ab dem Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden **Rechnungslegungsstandards** IFRS 9 und IFRS 15, die im Anhang ab Seite 112 erläutert werden, haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Vergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsfelder und Kernmärkte

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 die Expansion des fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven (siehe auch Kapitel „Entwicklungspotenzial“).

4,5 Mrd. € Immobilienvermögen

Durch Bestandsakquisitionen sowie die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2018 um 17% auf 4,5 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2017: 3,8 Mrd. €). Davon entfallen 3,8 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,7 Mrd. € (15%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 59 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2018 (PORTFOLIOWERTE)

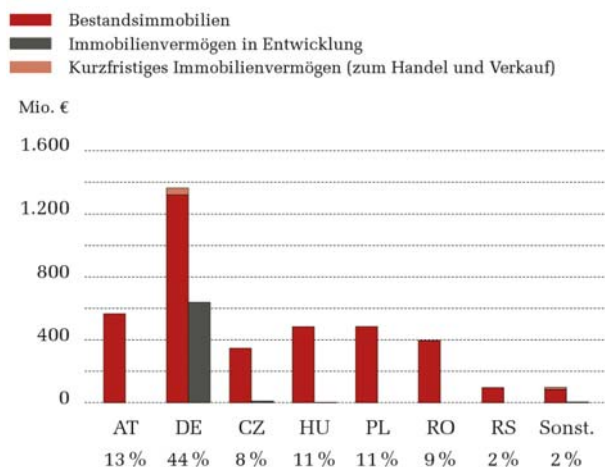
in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	564,0	0,0	0,0	564,0	13
Deutschland	1.312,8	635,8	44,5	1.993,0	44
Tschechien	345,3	10,2	0,0	355,5	8
Ungarn	481,8	1,7	0,0	483,5	11
Polen	483,2	0,0	0,0	483,2	11
Rumänien	394,5	0,0	0,0	394,5	9
Serbien	96,0	0,0	0,0	96,0	2
Sonstige	82,9	3,9	14,1	100,9	2
Summe	3.760,4	651,6	58,6	4.470,6	100
Anteil am Gesamtportfolio	84%	15%	1%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien;

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

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN (inkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien)



Ankäufe

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2018 drei hochwertige Bürogebäude mit einem gesamten Portfoliowert von rd. 216 Mio. € erworben, die bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt mehr als 13 Mio. € pro Jahr stärken werden.

Ende April hat CA Immo das **Bürogebäude Campus 6.1 in Bukarest** von Skanska erworben; das Transaktionsvolumen beträgt rd. 52 Mio. €. Die Fertigstellung des Gebäudes ist im 3. Quartal 2018 erfolgt, die Transaktion wurde Anfang Dezember 2018 geclosed. Campus 6.1 ist ein Class-A-Bürogebäude mit einer vermietbaren Nutzfläche von 22.700 m² im zentral-westlichen Bereich Bukarests, die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei rund 55%.

Ende Juni erwarb CA Immo ein weiteres Bürogebäude von Skanska; das Brutto-Transaktionsvolumen lag bei 64 Mio. €. Das **Class-A-Bürogebäude Visionary in Prag** wurde im April 2018 fertig gestellt, verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 26.200 m² und ist zum Stichtag zu 85% vermietet. Das Gebäude befindet sich in Prag 7, einem sich dynamisch entwickelnden Prager Bezirk. Das Closing der Transaktion erfolgte zeitgleich mit der Vertragsunterzeichnung.

Anfang Oktober hat CA Immo den Kaufvertrag zum Erwerb des zentral gelegenen **Bürogebäudes Warsaw Spire Building C** mit einer vermietbaren Nutzfläche von 21.700 m² im polnischen Warschau unterzeichnet und gleichzeitig geclosed. Das Transaktionsvolumen des voll vermieteten Class A-Landmark-Objekts beträgt 98 Mio. €.

Projektfertigstellungen (für eigenen Bestand)

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2018 vier selbst entwickelte Gebäude mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 224 Mio. € in den eigenen Bestand übernommen, die bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 15 Mio. € pro Jahr stärken werden.

Im März stellte CA Immo das **Bürogebäude für den Mieter KPMG in der Berliner Europacity** fertig. Das rd. 12.800 m² fassende, voll vermietete Gebäude ist nun Teil des CA Immo Bestandsportfolios.

In unmittelbarer Nähe zu den Wiener Naherholungsräumen Donaukanal und Grünem Prater hat CA Immo das rd. 13.200 m² fassende **Bürogebäude ViE** entwickelt, das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den CA Immo Bestand übernommen wurde.

Im 4. Quartal stellte CA Immo den **Bürokomplex Orhideea Towers** im westlichen Zentrum von Bukarest fertig. Der Vermietungsstand des 36.800 m² vermietbare Nutzfläche fassenden Gebäudes liegt derzeit bei rund 70%. Unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für Ankermieter ist das Gebäude zu 90% vermietet.

Im Dezember wurde das **IntercityHotel Frankfurt Hauptbahnhof Süd** fertig gestellt und schlüsselfertig übergeben. CA Immo hat das 414 Zimmer sowie 82 unterirdische Parkplätze umfassende Hotel für den eigenen Bestand realisiert und langfristig an die Steigenberger Hotelgruppe verpachtet.



Das Bürogebäude ViE in Wien wurde Ende 2018 fertig gestellt und in den Bestand übernommen

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2018 führte CA Immo die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fort. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die aufgrund ihrer regionalen, sektoralen Zugehörigkeit oder sonstiger Ausprägungen nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen waren. Mit diesen Verkäufen hat CA Immo unter anderem den Exit aus den Sekundärmärkten Bulgariens, Sloweniens und der Ukraine sowie aus ungarischen, rumänischen und polnischen Sekundärstädten vollzogen und ist in diesen Ländern nunmehr ausschließlich in Büroimmobilien in den Hauptstädten investiert. Auch die Fokussierung des Österreich-Portfolios auf Büroimmobilien in Wien ist nahezu abgeschlossen.

So verkaufte CA Immo im Dezember das 16.400 m² fassende **Fachmarktzentrum Duna Center in Győr, Ungarn**. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende 2018. Auch der Verkauf des **Austria Trend Hotels im slowenischen Laibach** wurde zum Jahresende fixiert, das Closing folgte Ende Jänner 2019. Ebenso im Dezember wurde das rd. 14.000 m² fassende **Bürogebäude Avia im polnischen**

Krakau verkauft, an dem CA Immo 50% der Anteile hielt. Im Juli erfolgte das Closing des 49%-Anteilsverkaufs am insgesamt rd. 48.000 m² vermietbare Nutzfläche fassenden **Bürogebäude Megapark in Sofia**. Mit dem Verkauf dieser Beteiligung erreichte CA Immo den Exit aus dem Sekundärmarkt Bulgariens sowie eine weitere Reduktion der Minderheitsbeteiligungen. In **Österreich** wurde im Jänner der Verkauf des Salzburger AVA Hofes (6.600 m² vermietbare Nutzfläche) geclosed.

Das 2018 verkaufte Immobilienvermögen¹⁾, brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 435,7 Mio. € (2017: 177,1 Mio. €) und einen Ergebnisbeitrag von 36,4 Mio. € (2017: 46,7 Mio. €). In diese Summe floss u. a. der im Jänner 2018 abgeschlossene Verkauf des Frankfurter Bürohochhauses Tower 185 mit ein.

Investitionen

2018 investierte CA Immo insgesamt 275,6 Mio. € (2017: 204,5 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 41,0 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 234,6 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2017 AUF 2018 UND KENNZAHLEN 2018

		Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa (CEE)	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2017	Mio. €	558,3	1.634,1	1.621,4	3.813,8
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	207,5	207,5
Investitionen ²⁾	Mio. €	15,9	208,8	45,0	269,7
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	26,7	199,6	48,0	274,3
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,2	0,6	0,6	1,4
Abgänge	Mio. €	-37,1	-50,1	-8,8	-96,0
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Immobilienvermögen 31.12.2018	Mio. €	564,0	1.993,0	1.913,6	4.470,6
Jahresmieterlös ³⁾	Mio. €	28,1	58,4	105,9	192,4
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	27,9	59,4	127,4	214,7
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	10,3	1,0	6,6	5,6
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,3	4,5	6,9	5,8

²⁾ exkl. Instandhaltungsaufwand

³⁾ inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2018 verkauften Objekte (0,9 Mio. €)

¹⁾ Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 84% am Gesamtimmobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -Akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. 79% des CA Immo Bürobestands¹⁾ sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe Kapitel Nachhaltigkeit).

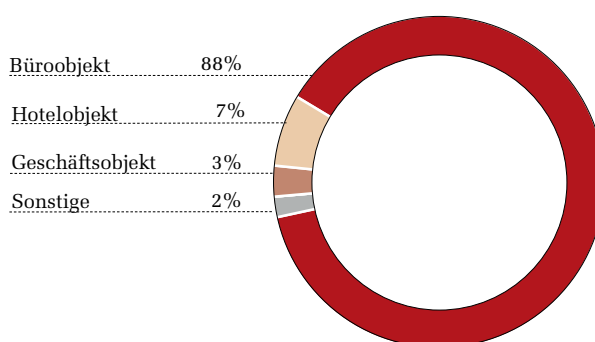
3,8 Mrd. € Bestandsvermögen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2018 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 3,8 Mrd. € (2017: 3,2 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 50% des Portfoliowerts auf das Segment Zentral- und Osteuropa (CEE). In Summe verzeichnete CA Immo 2018 Mieterlöse in Höhe von 192,4 Mio. € (2017: 180,3 Mio. €), davon entfielen rd. 55% auf Zentral- und Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,8%²⁾ (2017: 6,2%). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt nun unverändert zum Vorjahr bei 88%.

Stabil hoher Vermietungsgrad

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag zum Stichtag relativ stabil zum Vorjahr bei 94,4%²⁾ (31.12.2017: 95,2%). Vor allem in Deutschland (99% Vermietungsquote), Tschechien (99%³⁾) und Polen (96%) verzeichnete CA Immo eine Vollausslastung des Bestandsportfolios.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 3,8 MRD. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN ²⁾

	Portfoliowert	Vermietbare Fläche	Vermietungsgrad	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Österreich	513,6	315.855	89,7	27,3	5,3
Deutschland	1.311,3	322.023	99,0	59,2	4,5
Tschechien	280,5	105.878	98,7	18,5	6,6
Ungarn	481,8	218.072	92,8	33,8	7,0
Polen	483,2	137.139	96,3	31,0	6,4
Rumänien	265,4	105.480	85,3	18,3	6,9
Serbien	96,0	46.130	92,8	7,7	8,1
Sonstige	82,9	51.374	94,9	6,9	8,3
Gesamt	3.515	1.301.950	94,4	202,8	5,8

¹⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Campus 6.1, Orhidea Towers (Bukarest), Visionary (Prag)

und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden, inkl. Superädifikate in Österreich (rd. 106.000 m²)

³⁾ Exkl. des kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes Visionary, das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2017 IM BESTAND WAREN

Mio.	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös ¹⁾		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Österreich	513,6	494,2	27,3	29,6	5,3	6,0	89,7	96,2
Deutschland	1.164,4	1.099,7	53,4	51,9	4,6	4,7	98,9	98,2
CEE	1.590,9	1.541,6	111,0	110,3	7,0	7,2	93,2	93,6
Gesamt	3.268,9	3.135,5	191,7	191,7	5,9	6,1	94,2	95,2

¹⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

Vermietungsleistung 2018

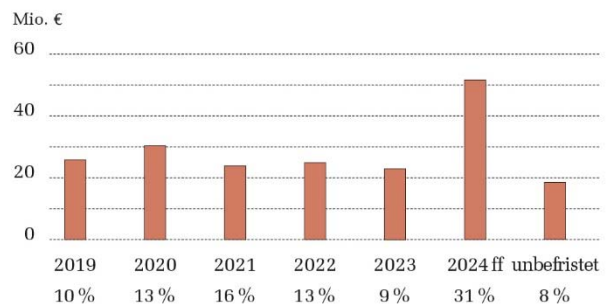
CA Immo vermietete 2018 konzernweit in Summe rd. 230.000 m² vermietbare Nutzfläche (2017: rd. 258.000 m²), davon entfielen 25% (rd. 57.000 m²) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 14% gemessen am insgesamt rd. 1,2 Mio. m² großen Bestandsportfolio der Gruppe¹⁾. 52% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, die restlichen 48% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Über 90% der vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

Die stärkste regionale Vermietungsleistung mit insgesamt über 80.000 m² wurde in Budapest und Bukarest erzielt, darunter Großvermietungen an Vodafone und Thales Systems. Die großvolumigste Bestands-Einzelvermietung schloss CA Immo in Wien ab: Die Volksbank Wien mietete rd. 14.000 m² langfristig im Bürogebäude an der Haidingergasse 1-15 an (Mietbeginn ab 2019). 39% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,4 Jahren (2017: 4,1).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

in m ²	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	41.158	10.213	12.628	63.999
Österreich	4.605	20.700	981	26.286
CEE	11.232	58.106	69.790	139.127
Summe	56.995	89.019	83.399	229.412

AUSLAUFFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



GRÖSSTE MIETER (TOP 10)

Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete ²⁾
PWC	Deutschland	2,9%
Frontex	CEE	2,7%
Morgan Stanley	CEE	2,0%
Google	Deutschland	2,0%
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement	Deutschland	1,9%
TOTAL Deutschland	Deutschland	1,8%
Verkehrsbuero Hotellerie	Österreich	1,7%
Robert Bosch	Österreich	1,6%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Deutschland	1,6%
KPMG	Deutschland	1,6%

²⁾ Auf Basis annualisierter Mieterlöse

¹⁾ Exkl. Superädifikate und im 4. Quartal in den Bestand übernommene Projektfertigstellungen (Campus 6.1, Orhideea in Bukarest, ViE in Wien)

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 329 Tsd. m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 560,2 Mio. € (2017: 494,2 Mio. €). 2018 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 28,1 Mio. € (2017: 30,8 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,3%¹⁾ (2017: 6,0%) entspricht.

19% der österreichischen Büro-Bestandsflächen²⁾ sind nach DGNB-Standard zertifiziert. CA Immo investierte 2018 6,2 Mio. € (2017: 7,1 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung).

Vermietungen

2018 wurden in Österreich insgesamt rd. 21.700 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 89,7%¹⁾ (2017: 96,2%). Der Rückgang der Auslastung ist bedingt durch den Auszug eines ehemaligen Ankermieters aus einem Bestandsgebäude im Wiener Quartier Lände 3. Dieser wird in den kommenden Monaten durch den Zuzug neuer Mieter kontinuierlich kompensiert werden. Entsprechende Mietverträge wurden bereits unterzeichnet: u. a. wird die Volksbank Wien ab Ende 2019 rund 14.000 m² Bürofläche im Quartier Lände 3 langfristig beziehen.

BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH³⁾

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzwert	513,6	494,2	3,9
Annualisierte Mieterlöse ⁴⁾	27,3	29,6	-7,5
Bruttorendite in %	5,3	6,0	-0,7 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	10,3	3,8	6,5 pp

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien, exkl. der Projektfertigstellung ViE, die im 4. Quartal 2018 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

⁴⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

SEGMENT DEUTSCHLAND

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 1.311,3 Mio. € (2017: 1.099,7 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 322 Tsd. m² (2017: 294 Tsd. m²). Nach Portfoliowert liegen 35% des Gesamtbestands in Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 80% der deutschen Büro-Bestandsflächen²⁾ sind nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

2018 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 58,4 Mio. € (2017: 52,8 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2018 bei 4,5% (31.12.2017: 4,7%). CA Immo investierte 2018 insgesamt 13,4 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung; 2017: 10,5 Mio. €).

Vermietungsgrad von 98% auf 99% gesteigert

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte von 98,2% (31.12.2017) auf 99,0% (31.12.2018) auf sehr hohem Niveau nochmals gesteigert werden. Insgesamt wurden 2018 in Deutschland rd. 22.800 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. Zusätzliche Vertragsabschlüsse für über 41.200 m² Nutzfläche entfallen auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projektentwicklungen. Der Großteil dieser Vorvermietungen wurde im 4. Quartal in München und Berlin fixiert, unter anderem vermietete CA Immo in diesem Zeitraum insgesamt rd. 16.300 m² im Münchener Büroprojekt MY.O, dessen Fertigstellung im 1. Halbjahr 2020 vorgesehen ist.

BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND⁵⁾

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzwert	1.311,3	1.099,7	19,2
Annualisierte Mieterlöse ⁶⁾	59,2	51,9	14,2
Bruttorendite in %	4,5	4,7	-0,2 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	1,0	1,8	-0,8 pp

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen;

⁶⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien, exkl. der Projektfertigstellung ViE, die im 4. Quartal 2018 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

²⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

CA Immo investiert seit 1999 in CEE und ist zum Stichtag in acht Ländern der CEE- und SEE-Region mit Bestandsimmobilien präsent.

Durch Bestandsakquisitionen sowie die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert ihres Immobilienvermögens im Jahr 2018 deutlich erhöht. Der Erwerb der Class A-Landmark Bürogebäude **Warsaw Spire Building C** (Warschau), **Campus 6.1** (Bukarest) und **Visionary** (Prag) sowie die Fertigstellung des CA Immo-Büroprojekts **Orhideea Towers** (Bukarest) wirken sich im Vergleich zum Vorjahr steigend auf sämtliche Kennzahlen des zentral- und osteuropäischen CA Immo Bestandsportfolios aus (Details zu den Bestandszukaufen sowie Projektfertigstellungen 2018 finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“).

Der Wert der CEE Bestandsimmobilien erhöhte sich im Jahresvergleich von 1.561,8 Mio. € (31.12.2017) auf 1.883,7 Mio. € zum 31.12.2018 und macht zum Stichtag einen Anteil von 50% am CA Immo-Gesamtbestand (nach Portfoliowert) aus. CA Immo setzt in der Region ausschließlich auf Büroimmobilien (100% Anteil am CEE Gesamtportfolio) in zentraler Lage in ost- und südost-

europäischen Hauptstädten. 89% des Bürobestands¹⁾ sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifiziert (Details siehe Kapitel Nachhaltigkeit). Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernmärkten abgewickelt.

55% der Mieterträge aus CEE

Das Bestandsportfolio umfasst 750 Tsd. m² vermietbare Fläche (2017: 677 Tsd. m²) und erwirtschaftete 2018 Mieterlöse in Höhe von 105,9 Mio. € (2017: 96,7 Mio. €), das sind rund 55% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der Bestand rentiert mit 6,9%²⁾ (2017: 7,2%). CA Immo investierte 2018 rund 21,3 Mio. € (2017: 25,6 Mio. €) in ihre CEE Bestandsimmobilien.

Auslastungsgrad stabil bei über 93%²⁾

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahresollmietertrag) lag zum Stichtag bei 93,4%²⁾ (31.12.2017: 93,8%). Die gesamte Vermietungsleistung 2018 im CEE-Segment bewegte rd. 139.000 m² vermietbarer Nutzfläche, davon entfielen 42% auf Bestand-Neuvermietungen (inkl. Vertragsexpansionen), 50% auf Vertragsverlängerungen und 8% auf Projekt-Vorvermietungen.

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

BESTANDSKENNZAHLEN CEE³⁾

in Mio. €	Portfoliowert	Annualisierter Mieterlös ⁴⁾	Vermietungsgrad in %	Rendite in %
Polen	483,2	31,0	96,3	6,4
Ungarn	481,8	33,8	92,8	7,0
Rumänien	265,4	18,3	85,3	6,9
Tschechien	280,5	18,5	98,7	6,6
Serbien	96,0	7,7	92,8	8,1
Sonstige	82,9	6,9	94,9	8,3
Gesamt	1.689,8	116,3	93,4	6,9

³⁾ Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen, exkl. der Projektfertigstellungen Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest) sowie Visionary (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

²⁾ Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen, exkl. der Projektfertigstellungen Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest) sowie Visionary (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

Durch die eigenständige Entwicklung von Immobilien und deren anschließende Übernahme in den Bestand erhöht CA Immo die Qualität ihres Portfolios und sichert gleichzeitig dessen organisches Wachstum. CA Immo profitiert hierbei sowohl von ihrem weitreichenden Vorrat an deutschen Grundstücksreserven in zentralen Lagen vor allem in München, Frankfurt und Berlin, als auch von ihrer internen Development-Plattform, die die Nutzung einer tiefen Wertschöpfungskette ermöglicht. Von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zum Baumanagement, Vermietung und der Übernahme von fertiggestellten Gebäuden in den eigenen Bestand beziehungsweise dem Verkauf an Endinvestoren deckt CA Immo das volle Spektrum an Projektentwicklungsleistungen ab.

Informationen zu den CA Immo-Grundstücksreserven und deren Entwicklungspotenzial finden Sie im gleichnamigen Kapitel; Details zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im Kapitel „Nachhaltigkeit“.

Zahlreiche Projektfertigstellungen 2018

Im Geschäftsjahr stellte CA Immo **drei Bürogebäude in Berlin, Wien und Bukarest sowie ein Hotel in Frankfurt fertig**, die nun Teil des CA Immo-Bestandportfolios sind

(Details finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“). Darüber hinaus erfolgte 2018 die **Fertigstellung von insgesamt vier Wohnprojekten**, die alle an Endinvestoren übergeben wurden: Das Wohn- und Geschäftsgebäude Rheinallee III im Zollhafen Mainz wurde im Dezember schlüsselfertig an den Endinvestor übergeben, genauso wie zwei Wohngebäude im Wiener Projekt Laendyard und die zweite Bauphase des Münchener Wohnprojekts Baumkirchen Mitte. In Summe stellte CA Immo im Jahr 2018 Immobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 376,1 Mio. € fertig, davon 224,4 Mio. € für den eigenen Bestand und 151,7 Mio. € zum Verkauf.

98% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2018 macht die Developmentsparte¹⁾ mit rd. 696,0 Mio. € Bilanzwert (2017: 614,2 Mio. €) einen Anteil von rd. 16% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Der Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit liegt mit 98% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung (15,8 Mio. €) entfällt auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in CEE. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung¹⁾ mit einem Gesamtbilanzwert von 680,3 Mio. € gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (396,1 Mio. €) sowie Projekte in Bauvorbereitung und Grundstücksreserven (284,2 Mio. €).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankfurt	119,7	41,3	109,6	27,0	229,3	32,9
Berlin	122,2	42,1	152,7	37,6	274,9	39,5
München	42,3	14,6	133,8	32,9	176,1	25,3
Deutschland	284,2	98,0	396,1	97,5	680,3	97,7
Tschechien	0,1	0,1	10,0	2,5	10,2	1,5
Ungarn	1,7	0,6	0,0	0,0	1,7	0,2
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	3,9	1,3	0,0	0,0	3,9	0,6
Zentral- und Osteuropa	5,7	2,0	10,0	2,5	15,8	2,3
Gesamt	289,9	100,0	406,1	100,0	696,0	100,0

¹⁾ Inkludiert Immobilienvermögen in Entwicklung sowie zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven, die Teil des kurzfristigen Immobilienvermögens sind

SEGMENT ÖSTERREICH

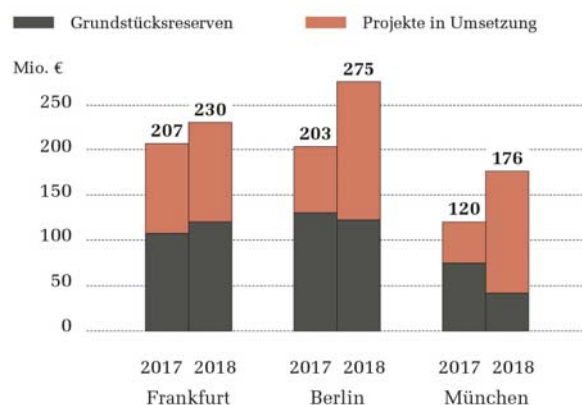
Im Wiener **Stadtquartier Lände 3** hat CA Immo die 2015 begonnene Entwicklung und Verwertung der letzten drei Baufelder mit Wohn- sowie Büronutzung direkt an der Erdberger Lände abgeschlossen. Die von CA Immo – teilweise im Joint Venture mit JP Immobilien – entwickelten insgesamt rd. 500 Eigentums- und Mietwohnungen wurden im Lauf des 1. Halbjahres fertig gestellt und an die Investoren übergeben. Im Herbst erfolgte die Fertigstellung des rd. 13.200m² vermietbare Nutzfläche fassenden **Bürogebäudes ViE**, das in das CA Immo Bestandsportfolio übernommen wurde.

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2018 hat CA Immo in Deutschland 163 Tsd. m² vermietbare Nutzfläche mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 827,4 Mio. € in Umsetzung (2017: 992,4 Mio. €). In Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen besitzt CA Immo deutsche Grundstücksreserven im Wert von 284,2 Mio. €

(inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Liegenschaften). Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität der CA Immo in den kommenden Jahren. Details hierzu finden Sie im Kapitel „Entwicklungspotenzial“.

DEUTSCHES IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



Inklusive Grundstücke und Projektentwicklungen, die zum Handel oder Verkauf gehalten werden (kurzfristiges Immobilienvermögen)

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertung in % ³⁾	Baustart	Geplante Fertigstellung	
Projekte (eigener Bestand)											
MY.O	101,3	56,9	26.986	6,6	München	Büro	100	82	Q2 2017	Q2 2020	
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,2	6,3	2.728	6,6	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019	
Europacity, MY.B	68,0	34,1	14.844	6,9	Berlin	Büro	100	69	Q3 2017	Q4 2019	
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,1	14,9	4.000	4,1	Mainz	Büro	100	0	Q2 2018	Q2 2020	
Baumkirchen, NEO	64,3	33,8	13.490	4,9	München	Büro	100	28	Q1 2017	Q2 2020	
Europaviertel, ONE	362,8	292,3	66.187	5,2	Frankfurt	Büro	100	27	Q3 2017	Q3 2021	
Summe	625,7	438,2	128.234	5,6							
Projekte (für Verkauf)											
Europacity, cube berlin	106,8	42,6	17.019	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019	
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	31,9	11,6	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019	
JV Baumkirchen WA 3	35,4	4,1	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q2 2019	
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	14,5	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020	
Summe	201,7	72,8	34.847,1								
Gesamt	827,4	511,0	163.081								

¹⁾ Inkl. Grundstück ²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil ³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand; Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf.

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 60 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier. Namhafte Unternehmen wie KPMG, der Mineralölkonzern TOTAL und IntercityHotel wurden dafür bereits als Mieter gewonnen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung drei Projekte in Umsetzung:

Das rd. 9.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) große **Bürogebäude am Kunstcampus** ist bereits vor Fertigstellung voll vermietet, 70% des Gebäudes wird die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) nutzen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Auch die restlichen, im Bestand von CA Immo verbleibenden Flächen des Gebäudes (Bauteil 2) sind bereits vollständig vermietet.

In direkter Nachbarschaft errichtet CA Immo zudem das sechsgeschossige **Bürogebäude MY.B** an der Heidestraße, das zum Stichtag zu rund 70% vorvermietet ist.

Zentral auf dem Washingtonplatz am Berliner Hauptbahnhof gelegen, baut CA Immo das 17.000 m² große Solitargebäude **cube berlin**. Das in prominenter Lage direkt am Berliner Spreebogen und vis-a-vis vom Bundeskanzleramt entstehende, voll digitalisierte 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.



In München entwickelt CA Immo den Gebäudekomplex NEO

München

Auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim entwickelt CA Immo im Joint Venture mit PATRIZIA 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen. Der in drei Abschnitten umgesetzte Wohnbau ist bis auf die letzte Bauphase (WA 3) abgeschlossen, alle Wohnungen sind bereits verkauft.

Im März 2017 erfolgte am letzten Baufeld des Areals der Baustart für den rd. 19.300 m² Nutzfläche fassenden **Wohn-, Hotel- und Bürokomplex NEO**. Die tristar GmbH Hotelgruppe wird als langfristiger Pächter in den ersten sechs Geschossen des Gebäudes ein Hotel der Marke Hampton by Hilton mit 143 Zimmern betreiben.

Im Münchner Stadtquartier Nymphenburg entsteht mit dem Bürogebäude **MY.O** ein sechs- bis siebengeschossiges Büro-Ensemble in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der Münchener S-Bahn Stammstrecke. Mit dem Abschluss eines großvolumigen Mietvertrages im Dezember 2018 konnte die Vorvermietungsquote des Gebäudes auf über 80% erhöht werden.

Frankfurt

Im Frankfurter Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entwickelt CA Immo das 190 m hohe **Büro- und Hotelhochhaus ONE**. Nach der für Ende 2021 geplanten Fertigstellung wird die international operierende NH Hotel Group ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen.

Mainz

Im von CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz entwickelten Stadtquartier Zollhafen Mainz erfolgte im Dezember die Fertigstellung und Übergabe des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rheinallee III mit rd. 20.000 m² vermietbarer Nutzfläche. CA Immo hat das Gebäude schlüsselfertig für einen Endinvestor errichtet. Am selben Areal ist die Realisierung des Bürogebäudes ZigZag im Gange; der Bau weiterer Wohngebäude im Quartier durch CA Immo im Joint Venture mit der UBM Development Deutschland GmbH ist in Vorbereitung.

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Auf das Segment Zentral- und Osteuropa entfällt ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 15,8 Mio. € zum 31.12.2018.

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

BESTANDSIMMOBILIEN

1 JOHN F. KENNEDY HAUS
Büro / 18.000 m² / 2015 / vermietet

2 INTERCITYHOTEL BERLIN
Hotel / 20.600 m² / 2013 / vermietet

3 MONNET 4
Büro / 8.100 m² / 2015 / vermietet

4 TOUR TOTAL
Büro / 14.200 m² / 2012 / vermietet

5 BÜROGEBÄUDE KPMG
Büro / 12.800 m² / 2018 / vermietet

6 HAMBURGER BAHNHOF
Museum



PROJEKTE IN UMSETZUNG

7 CUBE BERLIN
Büro / 17.000 m² / 2019 / in Bau

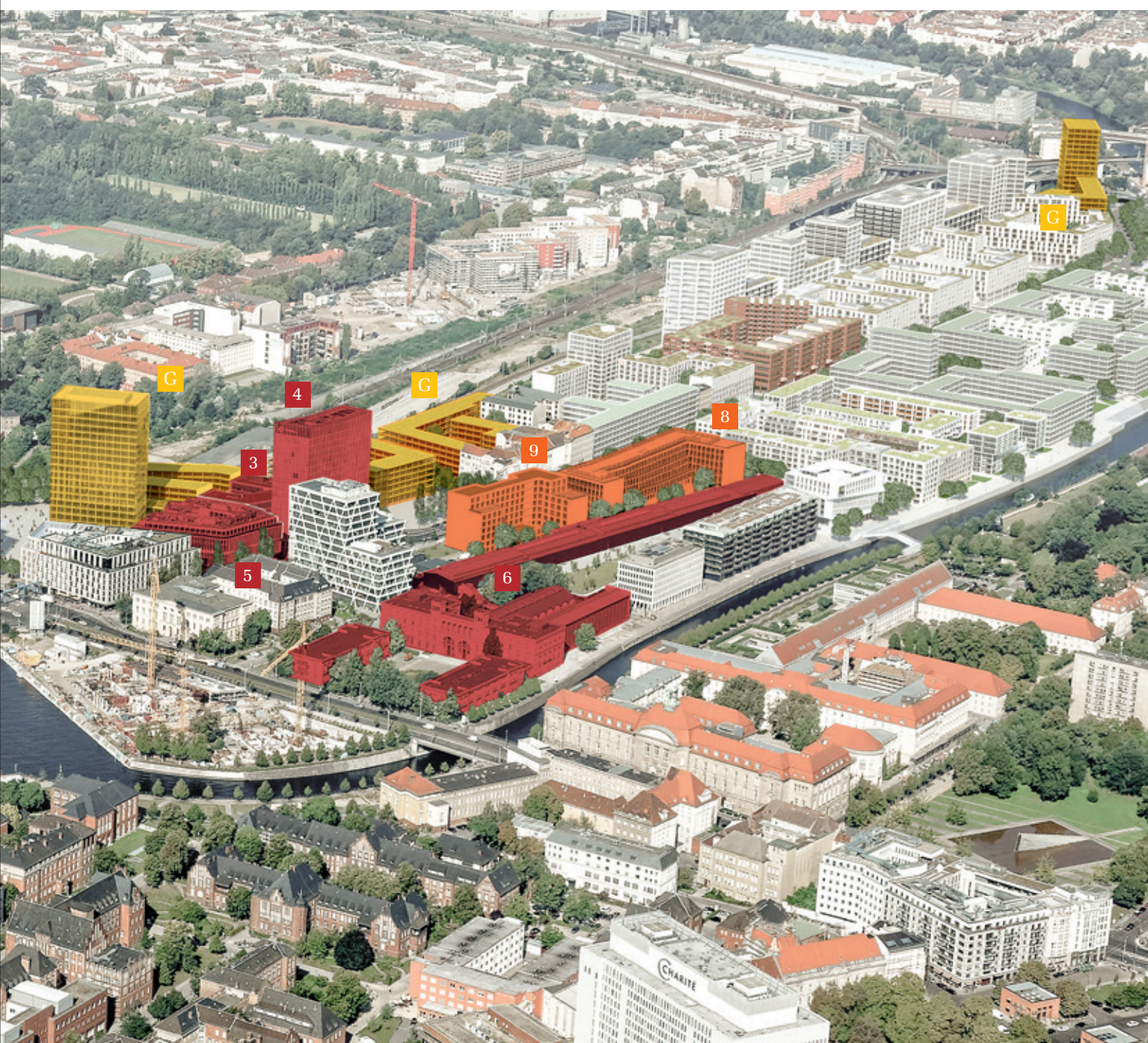
8 MY.B
Büro / 14.800 m² / 2019 / in Bau

9 BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS
Büro / 7.900 m² / 2019 / in Bau

GRUNDSTÜCKSRRESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substantielle 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 Kerngeschäft der CA Immo Gruppe, dem Büroimmobilienbereich, spiegelt sich der allgemeine Konjunkturzyklus insbesondere in Bezug auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote direkt im Immobilienzyklus wider. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen großen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten.

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 bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

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 Finanzierungssätzen 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 **Residualwertverfahren** herangezogen.

Für mehr als 99% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2018 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet bzw. fortgeschrieben.

Die Bewertungen zum 31.12.2018 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

Marktumfeld 2018

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich – wie schon im Vorjahr – auch 2018 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die starke Investmenttätigkeit fort und führte zu einer weiter anhaltenden Renditekompression. Weitgehend positiv entwickelten sich wesentliche Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungs-raten 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. Ebenso waren die osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest im Jahr 2018 von einer erfreulichen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist weiterhin von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte aber auch ein hohes Vermietungsvolumen und ein großes internationales Investoreninteresse, das ebenso eine Renditekompression für Core-Objekte zur Folge hatte. Die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region zeigte auch in 2018 einen deutlich positiven Trend. Für das Gesamtjahr 2018 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 276,5 Mio. € (2017: 103,9 Mio. €).

ÖSTERREICH

Der Wiener Büromarkt blieb im Jahr 2018 weitgehend stabil. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich auf rund 266.000 m², eine Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von mehr als 70%. Die Leerstandsrate stieg aufgrund des gestiegenen Fertigstellungsvolumens im Laufe des Jahres 2018 um ca. 30 Basispunkte auf 5,2%.

Die wesentlichsten positiven Wertbewegungen resultierten aus einer großflächigen Vermietung an der Erdberger Lände sowie der Fertigstellung des Bürogebäudes ViE. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 26,9 Mio. € (2017: -5,3 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien sank im Jahresvergleich von 6,0% auf 5,3% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte wie in den Vorjahren zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns. Diese ist – neben dem allgemeinen Markttrend – vor allem auf die erfolgreiche Umsetzung von Entwicklungsprojekten und erfolgreiche Neu- bzw. Wiedervermietungen zurück zu führen. Das Bewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2018 bei 199,9 Mio. € (31.12.2017: 129,7 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten die in Entwicklung befindlichen Objekte in allen drei Standorten Berlin (Cube, MY.B, KPMG-Gebäude), Frankfurt (ONE, InterCity Hotel) und München (MY.O) sowie Aufwertungen im Bestand wie z.B. Skygarden und Kontorhaus in München bei. Weiterhin führten gestiegene Bodenrichtwerte zu signifikanten Aufwertungen im Bestand. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 4,7% auf 4,5% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung / Wertminderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018
Bestandsimmobilien ²⁾	560,2	26,9	6,0	5,3
Immobilien in Entwicklung	0	0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0		
Gesamt	560,2	26,9		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND

in Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018
Bestandsimmobilien ²⁾	1.311,3	86,9	4,7	4,5
Immobilien in Entwicklung	635,8	113,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	44,5	0,0		
Gesamt	1.991,6	199,9		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa belief sich zum Stichtag auf 49,7 Mio. € (2017: -20,5 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis stellten das im 4. Quartal 2018 fertiggestellte Entwicklungsprojekt Orhideea Towers in Bukarest sowie das in 2017 akquirierte Bestandsgebäude Warsaw Spire B in der polnischen Hauptstadt bei. Das Marktumfeld zeigte sich 2018 über weite Teile der CA Immo-Kernregion zunehmend positiv. Die Erholung der CEE-Märkte zeigte

sich an den steigenden Investitionsvolumina, welche 2018 einen leichten Zuwachs zum Vorjahr und damit ein neues historisches Rekordniveau erreichten. In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest, Bukarest und Belgrad) setzte sich im Jahr 2018 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsdaten im Jahresverlauf führte. Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios fiel im Jahresvergleich von 7,2% auf 6,9% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA ¹⁾

In Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018
Bestandsimmobilien	1.883,7	47,9	7,2	6,9
Immobilien in Entwicklung	15,8	-0,9		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	14,1	2,7		
Gesamt	1.913,6	49,7		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2018 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1,9 Mrd. € und damit über dem Vorjahreswert (1,7 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,6 Mrd. € (2017: 1,4 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer unverändert starken Eigenkapitalquote von 49,3% (2017: 50,9%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 59,4% (2017: 56,4%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 35,0% (2017: 35,8%) 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 652 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnte der Finanzierungsaufwand, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, deutlich reduziert werden und lag bei – 37 Mio. € (2017: – 42 Mio. €).

Bestätigung des Investment Grade Ratings

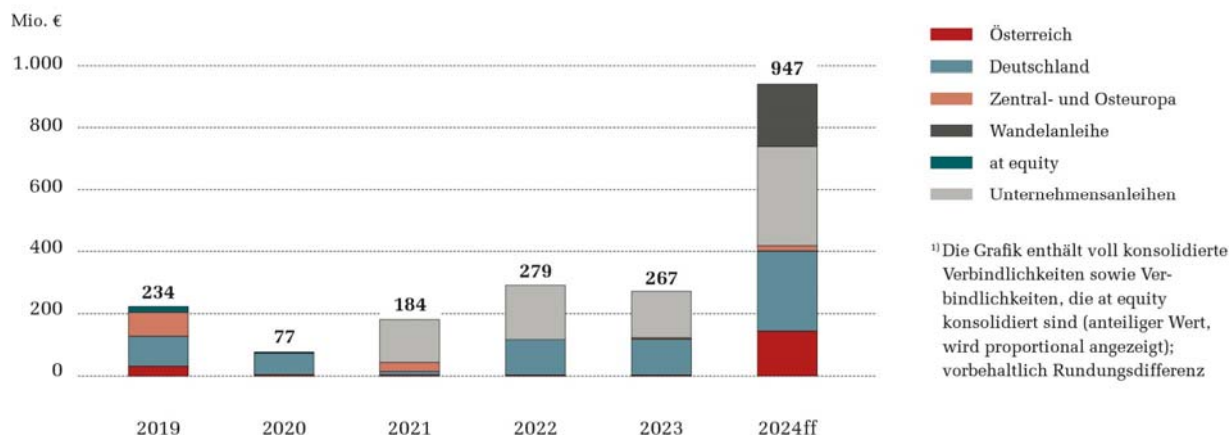
Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Moody's hebt in seinen Credit Reports insbesondere das qualitativ hochwertige und regional diversifizierte Büroimmobilienportfolio, das geringe Mieterkonzentrationsrisiko sowie den niedrigen Verschuldungsgrad und die konservative Finanzierungspolitik positiv hervor. Als Reaktion auf die im März 2018 erfolgte Aussendung der IMMOFINANZ AG, Gespräche für eine mögliche Fusion weiter ruhen zu lassen und strategische Optionen inkl. eines Verkaufs der Anteile zu prüfen (welcher schließlich im Frühjahr 2018 erfolgte) wurde das Rating durch Moody's bestätigt und der Ausblick von negativ auf stabil gesetzt.

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

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN¹⁾ Stand: 31.12.2018, Basis: 2 Mrd. €



31.12.2018 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2019 ausgewiesenen Fälligkeiten, zur Gänze besicherte Hypothekarkredite, belaufen sich zum Stichtag auf rund 235 Mio. €. Davon entfielen zum 31.12.2018 rund 29 Mio. € auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures. Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 206 Mio. € betreffen 97 Mio. € besicherte fällige Kredite in Deutschland.

Sinkende Finanzierungskosten

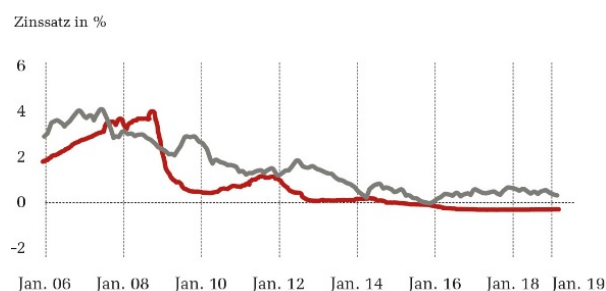
Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d. h. unter Einbezug der anteiligen Joint-Venture-Finanzierungen (pro rata), zum Stichtag 31.12.2018 bei 1,7%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 1,6% etwas niedriger dar.

Im Laufe des Jahres 2018 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2017 bei 1,9% standen, ein weiteres Mal reduziert werden. Dieser Wert spiegelt u. a. das gestiegene Volumen unbesicherter Unternehmensanleihen wider, deren Emissionserlöse im Wesentlichen zur Rückführung bzw. Substitution von teureren Krediten im CEE-Portfolio eingesetzt wurden.

Während sich die Basiszinsen nach wie vor auf einem historisch niedrigen bzw. teilweise negativen Niveau (Euribor) bewegen, war in den letzten Monaten ein Trend hin zu steigenden Finanzierungsmargen zu beobachten. Das anhaltend kompetitive Umfeld für Bankenfinanzierungen, insbesondere in Deutschland, sowie die starke Position des Unternehmens am österreichischen Markt für Unternehmensanleihen ermöglichte der CA Immo Gruppe jedoch den erfolgreichen Abschluss von besicherten Finanzierungen im Ausmaß von rund 440 Mio. € sowie einer unbesicherten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. €.

MARKTENTWICKLUNG

Quelle: Bloomberg



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	169,0	81,5	1,9	2,3	8,9	10,2
Deutschland	510,9	287,6	1,0	1,5	6,7	8,8
Tschechien	29,2	29,2	1,5	1,8	3,0	3,0
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	95,4	78,0	1,7	1,7	1,5	1,6
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	804,6	476,4	1,3	1,7	6,4	7,5
Entwicklungsprojekte	547,6	30,2	1,2	1,3	9,6	11,0
kurzfristiges Immobilienvermögen	30,3	0,0	1,7	1,7	0,3	0,0
Konzernfinanzierungen	990,3	0,0	1,9	1,9	4,8	0,0
Total	2.372,7	506,6	1,6	1,7	6,4	7,7

¹⁾ Die Datenbasis umfasst sowohl vollkonsolidierte Finanzierungen, als auch jene Finanzierungen, die at equity konsolidiert und pro rata (proportional) abgebildet werden; inkl. vertraglich fixierter Kreditlinien für Anschlussfinanzierungen von Developmentprojekten

Von den besicherten Finanzierungen entfielen rund 371 Mio. € auf neu abgeschlossene Baufinanzierungen in Deutschland, während sich die Neuaufnahme von Bestandsfinanzierungen in Österreich, Deutschland und Tschechien auf rund 69 Mio. € summierte.

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Finanzierungsstruktur

Der Schwerpunkt der aktuellen Finanzierungsstruktur liegt auf mit Immobilien besicherten Hypothekarkrediten, welche in jene (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.

Erhöhter Anteil an unbesicherten Finanzierungen

Die Quote der unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag fünf am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 790 Mio. € sowie eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. €. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2018 auf rund 2,2 Mrd. €, eine deutliche Ausdehnung zum Referenzwert der Vorperiode (31.12.2017: 1,7 Mrd. €).

Langfristige Finanzkennzahlen

Die Beibehaltung des Investment Grade Ratings auf Basis 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 35–40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 95%, soll mittelfristig auf diesem Niveau beibehalten werden.

Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen neben administrativen Aufwendungen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen 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 Finanzierungs politik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden aktuell Zinsswaps eingesetzt. Darüber hinaus bildet die über die letzten Quartale gestiegene Quote von fix verzinsten Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 507 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 7,7 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 6,4 Jahren.

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 Derivaten“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Zum Stichtag 31.12.2018 waren Kontrakte mit einem Nominale von 551 Mio. € und einem Marktwert von –44 Mio. € als Fair Value Derivate klassifiziert. Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2018 über keine als Cash-flow-Hedges klassifizierten Kontrakte.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2018 folgende ausstehende Anleihen, welche mit Ausnahme der Wandelanleihe (notiert am Dritten Markt) im geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehen- des Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmens- anleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmens- anleihe	150 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1LJH1	Unternehmens- anleihe	140 Mio. €	2016-2021	1,875%
AT0000A1TBC2	Unternehmens- anleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A1YDF1	Wandelanleihe	200 Mio. €	2017-2025	0,75%
AT0000A22H40	Unternehmens- anleihe	150 Mio. €	2018-2026	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 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Anleiheemissionen 2018

Im September 2018 wurde die Unternehmensanleihe 2018–2026 mit einem Volumen von 150 Mio. € und einem Zinssatz von 1,875% emittiert. Die Anleihe notiert im geregelten Freiverkehr der Wiener Börse (ISIN AT0000A22H40) und wurde von Moody's ebenso mit Baa2 geratet. Der Emissionserlös wurde vorrangig zur Finanzierung des externen Wachstums des Konzerns durch selektive Zukäufen von

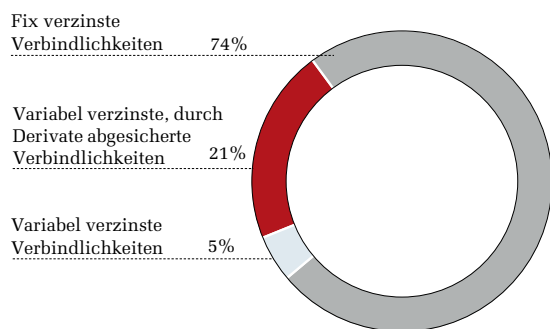
hoch-qualitativen Bestandsimmobilien in den CEE-Kernstädten verwendet.

Die im Oktober 2017 begebene Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 200 Mio. € und einer Laufzeit von 7,5 Jahren führt einen halbjährlich zahlbaren Coupon von 0,75%. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien am Emissionstag festgelegt. Der ursprüngliche Wandlungspreis von 30,5684 € steht nach Anpassung in Folge der Dividendenzahlung im Mai 2018 aktuell bei 30,4062 €. Die Wandelschuldverschreibungen werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Bei Wandlung hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten durchzuführen. Zum Laufzeitende hat die Gesellschaft das Recht, die Wandelschuldverschreibungen durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten einzulösen.

Finanzierungsquellen

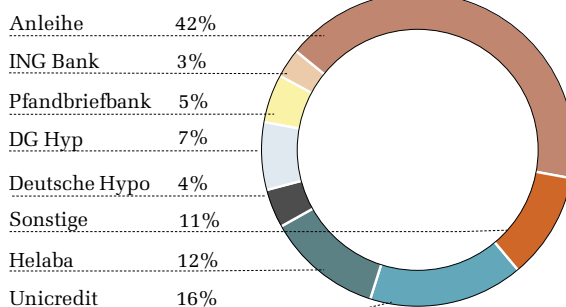
CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 16% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, DG Hyp, Pfandbriefbank, Deutsche Hypo und ING.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2018*
(Basis: 2,4 Mrd. €)



*Inkludiert proportionale Joint Venture Finanzierung und vertraglich fixierte Kreditlinien für Anschlussfinanzierungen von Developmentprojekten

VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS*
(Basis: 2,4 Mrd. €)



*Inkludiert proportionale Joint Venture Finanzierung und Kreditlinien für Anschlussfinanzierungen für Developmentprojekten

ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2018 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,7% auf 192.440 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte u. a. durch die Akquisition des Bürogebäudes Warsaw Spire B in der polnischen Hauptstadt und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Darüber hinaus sorgten die Fertigstellung des KPMG-Bürogebäudes sowie eine großflächige Neuvermietung in Berlin für Wachstumsimpulse.

Wie in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich, konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang in Höhe von 4.391 Tsd. € mit Zuflüssen aus diesen Investitionen überkompensiert werden.

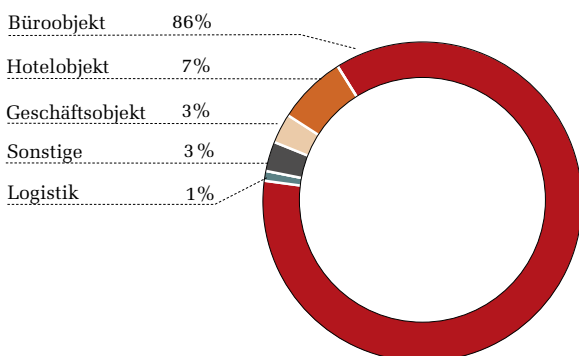
Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2018 entfielen auf derartige Linearisierungen 1.270 Tsd. € (2017: 678 Tsd. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, erhöhten sich im Jahresvergleich um 1,9% von –16.923 Tsd. € auf –17.239 Tsd. €. Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–4.278 Tsd. €), Vermittlungshonorare (–3.057 Tsd. €), Instandhaltungen (–5.934 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–1.174 Tsd. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–2.795 Tsd. €). Während der Aufwand für Instandhaltungen konstant blieb, wurden Vermittlungshonorare sowie der sonstige Aufwand im Jahresvergleich reduziert. Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen verzeichneten einen Anstieg zum Vorjahr.

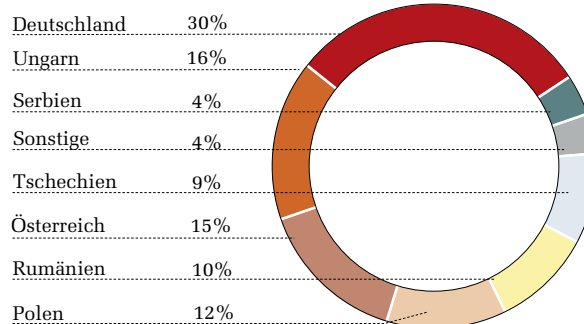
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 7,2% von 163.358 Tsd. € auf 175.201 Tsd. € gesteigert. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 90,6% im Vorjahr auf 91,0%

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –6.141 Tsd. € (2017: –2.844 Tsd. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
(Basis: 192,4 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN
(Basis: 192,4 Mio. €)



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2017 AUF 2018

Mio. €	Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
2017	30,8	52,8	96,7	180,3
Veränderung				
aus Wertsicherung	0,6	1,1	2,4	4,2
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen	-1,8	2,7	1,3	2,2
aus Neuzugängen	0,0	0,0	1,9	1,9
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	0,0	4,6	4,6
aus fertiggestellten Projekten	0,2	2,6	0,9	3,7
durch Objektverkauf	-1,7	-0,8	-1,9	-4,4
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	-2,6	5,6	9,2	12,2
2018	28,1	58,4	105,9	192,4

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Tsd. €	2018	2017
Personalaufwand	-42.035	-37.093
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.686	-7.412
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-4.939	-3.250
Büromiete	-1.649	-1.694
Reisekosten und Transportkosten	-1.272	-1.242
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.324	-2.636
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.850	-4.030
Zwischensumme	-66.756	-57.357
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.801	10.138
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	3.708	2.601
Indirekte Aufwendungen	-53.247	-44.618

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden 2018 Verkaufserlöse in Höhe von 44.417 Tsd. € (Vorjahr: 54.209 Tsd. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –37.011 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 7.406 Tsd. € (2017: 15.960 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 44.468 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 8.225 Tsd. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 28.802 Tsd. €. Den wertmäßig größten Gewinn steuerte die Veräußerung eines nicht-strategischen Grundstücks in München bei.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten im Jahresvergleich um 9,3% gesteigert werden und beliefen sich auf 12.145 Tsd. € (2017: 11.109 Tsd. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon, darüber hinaus auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen erhöhten sich 2018 von –44.618 Tsd. € im Vorjahr um 19,3% auf –53.246 Tsd. €. Dieser Anstieg wurde wesentlich durch erhöhte Personalkosten verursacht (–42.035 Tsd. € im Vergleich zum Wert 2017 in Höhe von –37.093 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind 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 sich auf 9.801 Tsd. € (2017: 10.138 Tsd. €) belief. 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

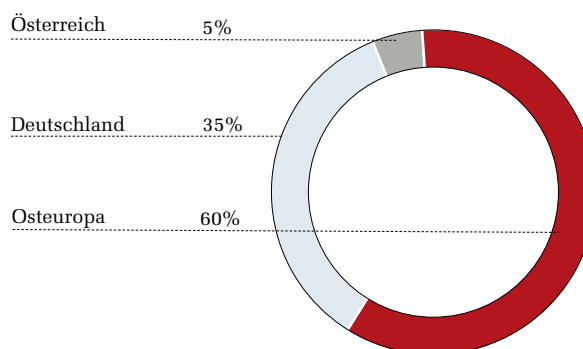
Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1.485 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1.051 Tsd. € im Jahr 2017.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 145.075 Tsd. € um 16,1% unter dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 172.818 Tsd. €. Dieser Rückgang basiert im Wesentlichen aus einem deutlich geringeren Beitrag von Immobilienverkäufen im Jahr 2018.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 87.687 Tsd. € generierte das Segment Zentral- und Osteuropa mit rund 60% den größten Anteil. Der größte EBITDA-Beitrag der CEE-Kernmärkte entfällt auf Ungarn, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 26.437 Tsd. € (18%), gefolgt von Polen mit 21.025 Tsd. € (14%). Auf das Segment Deutschland entfielen 50.386 Tsd. € (35%), auf das Segment Österreich 7.002 Tsd. € (5%).

EBITDA (Basis: 145,1 Mio. €)



Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2018 auf 293.220 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –16.759 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 276.461 Tsd. € äußerst positiv dar und lag signifikant über dem Vorjahreswert (2017: 103.865 Tsd. €).

Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt von CA Immo, wider. In Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte setzte sich am deutschen Immobilienmarkt die boomende Investmenttätigkeit und eine weitere Renditekompression fort. Wie schon in den Vorjahren fand dies im Bewertungsergebnis von CA Immo und in den Zahlen des Geschäftsjahres 2018 den entsprechenden Niederschlag. Die erfolgreiche Immobilienentwicklungstätigkeit des Unternehmens mit

vier Projektfertigstellungen im Jahr 2018 setzte zusätzliche Impulse.

Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis steuerten einerseits die in Bau befindlichen Projekte Cube und MY.B (Berlin), MY.O (München) und ONE sowie unbebaute Grundstücke in Berlin und Frankfurt bei. Darüber hinaus leisteten die Bestandsgebäude Skygarden und Kontorhaus (München) sowie die 2018 fertiggestellten Objekte KPMG-Gebäude in Berlin und das InterCity Hotel am Frankfurter Hauptbahnhof signifikant positive Beiträge zum Bewertungsergebnis.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 199.910 Tsd. €. Österreich verbuchte einen Beitrag in Höhe von 26.877 Tsd. €, Zentral- und Osteuropa in Höhe von 49.674 Tsd. €. Die wertmäßig größten Beiträge zum CEE-Neubewertungsergebnis wurden durch das 2018 fertiggestellte Projekt Orhideea Towers in Bukarest sowie das 2017 angekaufte Bürogebäude Warsaw Spire B in der polnischen Hauptstadt generiert.

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 2018 summierte sich dieser Beitrag auf 23.354 Tsd. € (2017: 71.564 Tsd. €). Das Ergebnis beinhaltet einen positiven Effekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt (Closing im 1. Quartal 2018) in Höhe von 10.166 Tsd. € (davon entfallen 8.531 Tsd. € auf die Auflösung von latenten Steuern).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 442.271 Tsd. € und lag damit insbesondere durch das hohe Neubewertungsergebnis um 28,4% über dem entsprechenden Vorjahreswert (344.401 Tsd. €).

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 261.325 Tsd. € bzw. 59% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte 2018 auf EBIT-Basis 39.029 Tsd. € (9%), CEE 141.916 Tsd. € (32%).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2018 auf –46.071 Tsd. € gegenüber –41.456 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, konnte trotz eines gestiegenen Finanzierungsvolumens auf –36.966 Tsd. € (2017: –42.010 Tsd. €) deutlich reduziert werden. Die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur zeigte damit auch im Jahr 2018 positive Effekte. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 7.598 Tsd. € (2017: 4.907 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,36% (2017: 2,38%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –21.301 Tsd. € (2017: –8.068 Tsd. €). Der Wert des Jahres 2018 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –14.905 Tsd. €. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 11.081 Tsd. € über dem Wert der Referenzperiode (2017: 7.665 Tsd. €). Dieses Ergebnis inkludiert Erträge aus Dividenden in Höhe von 3.836 Tsd. € (2017: 3.288 Tsd. €).

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 1.115 Tsd. € (2017: 957 Tsd. €).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 396.200 Tsd. € (2017: 302.945 Tsd. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen Zuwachs von 30,8% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2018 eine Höhe von –90.896 Tsd. € (2017: –64.805 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 305.293 Tsd. € um 28,2% über dem Vorjahreswert von 238.135 Tsd. € und erreichte damit den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf € 3,28 (2017: € 2,55 je Aktie).

Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2018 auf 129.765 Tsd. € (2017: 135.190 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 109.329 Tsd. € (2017: 132.460 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2018 auf –200.005 Tsd. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –193.756 Tsd. €. Dieser beinhaltet u. a. die Akquisitionen der Bestandsgebäude Visionary in Prag und Campus 6.1 in Bukarest.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von 84.254 Tsd. € (2017: 49.968 Tsd. €) inkludiert u. a. die Emission der Unternehmensanleihe im September 2018 mit einem Volumen von 150 Mio. €.

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2018	31.12.2017 angepasst	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	383,5	395,1	-3
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	109,3	132,5	-17
- Investitionstätigkeit	-200,0	-193,8	3
- Finanzierungstätigkeit	84,3	50,0	69
Veränderung der liquiden Mittel	-6,4	-11,3	-43
Sonstige Veränderungen ¹⁾	-2,8	-0,5	>100
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	374,3	383,3	-2

¹⁾ Beinhaltet Kursänderungen aus Fremdwährung, Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe und erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel

FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2018 wurde ein FFO I in Höhe von 118.467 Tsd. € generiert, 11,3% über dem Vorjahreswert von 106.414 Tsd. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,27 € – eine Steigerung von 11,7% zum Vorjahreswert (2017: 1,14 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 115 Mio. € wurde damit erreicht. 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 111.344 Tsd. € gegenüber 173.147 Tsd. € im Vorjahr, welches von dem äußerst profitablen Tower 185 – Verkauf geprägt war. FFO II je Aktie stand bei 1,20 € je Aktie (2017: 1,86 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2018	2017 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	175,2	163,4
Erlöse aus Dienstleistungen	12,1	11,1
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6,1	-2,8
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	1,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	7,5	9,3
Indirekte Aufwendungen	-53,2	-44,6
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	4,0	8,0
Finanzierungsaufwand	-37,0	-42,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	9,2	7,7
Sonstige Anpassungen ²⁾	12,8	4,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	118,5	106,4
Ergebnis aus Immobilienhandel	7,4	16,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	8,2	28,8
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	1,6	0,9
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	13,6	5,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	30,8	50,8
Tatsächliche Ertragsteuer	-40,0	-16,3
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,0	-1,7
Sonstige Anpassungen	-16,8	-14,6
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	19,8	48,6
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	111,3	173,1

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Enthält unter anderem Aufwendungen im Zusammenhang mit Development und der frühzeitigen Rückführung von Finanzverbindlichkeiten sowie sonstige einmalige bzw. periodenunreine Aufwände

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.690.748 Tsd. € auf (87,6% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 3.755.196 Tsd. € (31.12.2017: 3.155.677 Tsd. €) reflektiert das starke Portfoliowachstum des Konzerns sowohl organisch aus der eigenen Projektentwicklungspipeline als auch durch externe Zukäufe von Bestandsimmobilien in den CEE-Kernmärkten.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich wesentlich bedingt durch den Baufortschritt der aktiven Entwicklungsprojekte im Vergleich zum 31.12.2017 um 12,5% auf 651.575 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.470.606 Tsd. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2017 (3.813.811 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 200.012 Tsd. € beliefen (31.12.2017: 214.950 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln summierte sich zum Bilanzstichtag auf 374.302 Tsd. €, im Wesentlichen auf dem Niveau zum 31.12.2017 (383.288 Tsd. €).

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2018 um 9,1% von 2.419.270 Tsd. € auf 2.639.697 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 305.293 Tsd. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (-74.423 Tsd. €) sowie der Erwerb eigener Aktien (-4.662 Tsd. €) reflektiert.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um rund 12,8% auf 5.355.504 Tsd. € (31.12.2017: 4.749.736 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 49,3%

weiterhin stabil im strategischen Zielbereich (31.12.2017: 50,9%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 1.943.394 Tsd. €, 11,1% über dem Vorjahreswert von 1.749.330 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.365.068 Tsd. € auf 1.566.888 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 59,4% (31.12.2017: 56,4%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 35,0% gegenüber 35,8% zum Vorjahr.

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

KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG

Mio. €	2018	2017 angepasst
Eigenkapital	2.639,7	2.419,3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723,7	1.680,4
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	219,6	68,9
Liquide Mittel	-374,3	-383,3
Verfügungsbeschränkte Mittel	-2,2	-1,0
Nettoverschuldung	1.566,9	1.365,1
Eigenkapitalquote	49,3	50,9
Gearing	59,4	56,4
Loan to Value (Netto)	35,0	35,8
Loan to Value (Brutto)	43,5	45,9

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	2018		2017		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	angepasst in %	
Immobilienvermögen	4.412,0	82	3.740,5	79	18
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	200,0	4	214,9	4	-7
Immaterielles Vermögen	5,7	0	6,7	0	-15
Finanzanlagen und Sonstiges	71,1	2	91,9	2	-23
Steuerabgrenzung	2,0	0	1,9	0	1
Langfristiges Vermögen	4.690,7	88	4.056,0	85	16
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	15,1	0	40,1	1	-62
Zum Handel bestimmte Immobilien	44,5	1	36,5	1	22
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	116,3	2	116,2	2	0
Wertpapiere	114,5	2	117,7	3	-3
Liquide Mittel	374,3	7	383,3	8	-2
Kurzfristiges Vermögen	664,8	12	693,8	15	-4
Summe Aktiva	5.355,5	100	4.749,7	100	13
Eigenkapital	2.639,7	49,29	2.419,3	50,93	9
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,3		50,9		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723,7	32,2	1.680,4	35,38	3
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	219,6	4,1	68,9	1,5	>100
Übrige Verbindlichkeiten	425,6	7,9	284,3	5,98	50
Steuerabgrenzung	346,8	6,5	296,9	6,25	17
Summe Passiva	5.355,5	100	4.749,7	100	13

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2018 bei 2.639.697 Tsd. € (28,37 € je Aktie), gegenüber 2.419.270 Tsd. € zum Jahresende 2017 (25,95 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 9,3%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 74.423 Tsd. € bzw. 0,80 Cent je Aktie lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2018 bei 12,4%.

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 33,30 € je Aktie (2017: 30,09 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2018 auf 30,08 € je Aktie (2017: 27,29 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das Aktienrückkaufprogramm etwas reduziert und belief sich zum Stichtag auf 93.028.299 Stück (31.12.2017: 93.226.282 Stück).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Eigenkapital (NAV)	2.639,6	2.419,2
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.639,6	2.419,2
NAV/Aktie in €	28,4	25,9
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbst genutzte Immobilien	7,3	6,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	111,4	79,8
- Finanzinstrumente	0,0	0,8
Latente Steuern	339,5	298,9
EPRA NAV nach Anpassungen	3.097,8	2.805,1
EPRA NAV je Aktie in €	33,3	30,1
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	-0,8
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-47,1	-41,8
Latente Steuern	-252,1	-218,6
EPRA NNNAV	2.798,7	2.543,8
EPRA NNNAV je Aktie in €	30,1	27,3
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	10,2%	10,9%
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie	-8,2%	-5,4%
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.028.299	93.226.282

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen erwarten eine Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die Jahre 2019 und 2020, auch wenn mit einer sich abschwächenden Dynamik gerechnet wird. Wir erwarten in diesem Zeitraum stabile Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte weiterhin deutliche Wachstumstendenzen. Darüber hinaus wird das Finanzierungs- und Zinsumfeld auch 2019 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der letzten Jahre verfügt die CA Immo Gruppe über eine ausgezeichnete Marktposition auf ihren Kernmärkten. Das Jahr 2018 war von einem starken Portfoliowachstum geprägt. Neben einem organischen Wachstumsschub durch die erfolgreiche Fertigstellung von vier Entwicklungsprojekten in Berlin, Wien, Bukarest sowie Frankfurt und anschließender Übernahme in das Bestandsportfolio des Konzerns, wurden zusätzliche Ankäufe von hochwertigen Bestandsimmobilien in den CEE – Kernmärkten Warschau, Prag und Bukarest umgesetzt.

Die damit verbundene signifikante Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen des Konzerns, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, stärkt unmittelbar die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit von CA Immo.

Development

Das organische Wachstum durch die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten von CA Immo – vor allem in Deutschland – wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Gegen Ende 2019 sollen die in Bau befindlichen Büro-Entwicklungsprojekte Bürogebäude am Kunstcampus, MY.B und Cube (Berlin), sowie der dritte Bauabschnitt WA3 des Wohnprojektes in München-Baumkirchen abgeschlossen werden.

Zusätzlich sollen die Developments in Vorbereitung zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst neben einem Bürogebäude in Prag auch mehrere Wohnprojekte, die auf den eigenen Grundstücksreserven mit Wohnwidmung realisierbar sind. Nähere Informationen und Details

hierzu finden Sie in den Kapiteln „Strategie“, „Projektentwicklungen“ und „Entwicklungspotenzial“.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung wird über das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2019 wie schon im Vorjahr eine positive Entwicklung erwartet. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit historisch niedrigen Leerstandsdaten in mehreren Kernstädten wird, insbesondere in Deutschland, eine Fortsetzung des Mietpreiswachstums erwartet.

Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo-Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf dem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Mit der über die letzten beiden Jahre signifikant angehobenen Zinsabsicherungsquote von zum Stichtag mehr als 90% wurde die Robustheit des Cash-flows der Gruppe auch im Falle steigender Zinsen deutlich gefestigt. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb über den Betrachtungszeitraum unverändert, der Ausblick wurde auf stabil angehoben.

Wesentliche Parameter, die den für 2019 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Die konjunkturellen Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen 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 2018 liegt mit 12,1% (2017: 10,3%) deutlich über diesem Zielwert. Mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung der CA Immo Gruppe in den letzten Jahren wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, 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 Net Asset Value (NAV) je Aktie, der operative Cash-flow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I und FFO II) je Aktie (siehe Tabelle „Value Kennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ in der Flappe des Geschäftsberichtes).

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. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine FFO I – Zielsetzung von > 115 Mio. € definiert, die mit einem Wert in Höhe von 118,5 Mio. € (1,27 € je Aktie) erreicht wurde. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

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 unter anderem:

- **Vermietungsquote** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 94,4% 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:** 79% der Bürobestands¹⁾ 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, nach Bilanzwert

MITARBEITER

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2018 bei 382¹⁾ (31.12.2017: 378²⁾). Deutschland ist mit rund 50% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Osteuropa (25%) und Österreich (20%). Die restlichen 5% entfallen auf Mitarbeiter der 100%-Bau-tochter omniCon in Basel. Von den insgesamt 210 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 96 (2017: 85) in der omniCon angestellt (davon 20 in der omniCon-Zweigstelle in Basel).

Niederlassungen in den Kernmärkten

Der Hauptsitz von 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 lokales 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. Details hierzu finden Sie im „Vergütungsbericht“.

SCHWERPUNKTE IM PERSONAL-MANAGEMENT

Eckpfeiler im Human Resources Management von CA Immo sind vor allem die Förderung persönlicher Karrierewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von

Fach- und Führungskompetenzen sowie Maßnahmen im Bereich Teambuilding, Organisationsentwicklung und betrieblicher Gesundheitsförderung.

Where people love to work

Unter dem Titel „Where people love to work – der Bürospezialist sucht Spezialisten“ launchte CA Immo 2018 eine Employer Branding Kampagne mit dem Ziel, als wachstumsstarker Arbeitgeber vor allem im deutschen Immobilien- und Bausektor mehr Visibilität und Profil zu gewinnen. Veranstaltungen – u. a. am EXPO Career Day –, Präsentationen und Projektführungen für Studenten sowie eine flankierende Medienkampagne wurden 2018 umgesetzt.



Weiterbildung und Nachwuchsförderung

Die CA Immo Academy bietet Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus den drei Kern-Themenbereichen Fachkompetenz, soziale Kompetenz und Gesundheit an. Darüber hinaus fördert CA Immo gezielt internationalen Best Practice-Austausch unter Mitarbeitern. Im Rahmen des Projekts FIRE (Focus International Relation Experience) fanden auch 2018 Arbeitsgruppen zu Innovationsaustausch, internationalem Netzwerken und interner Nachwuchsförderung („Fit for Future“) statt.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN ³⁾

	31.12.2018		31.12.2017 Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation ⁴⁾ in %
	Mitarbeiter gesamt (Headcounts)	davon Frauen in %		absolut	in %		
Österreich	77	57	81	-4	-5	8/13	16,7
Deutschland/Schweiz ⁵⁾	210	40	195	15	8	50/41	20,3
Osteuropa	95	78	102	-7	-7	11/19	19,6
Gesamt	382	53	378	4	1	69/73	19,4

³⁾ Davon rd. 12% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 14 Headcounts der Joint-Venture-Firmen

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte

⁵⁾ In der 2014 gegründeten Zweigstelle der 100% CA Immo-Bau-tochter omniCon in Basel waren Ende 2018 insgesamt 20 Mitarbeiter lokal angestellt

¹⁾ Davon rund 12% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 23 karenzierten Mitarbeiter

²⁾ Davon rund 10% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 18 karenzierten Mitarbeiter

DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit ¹⁾	Weiterbildung
Österreich	Frauen	22	6	2
	Männer	26	4	3
Deutschland	Frauen	27	12	1
	Männer	27	7	2
Osteuropa	Frauen	24	2	4
	Männer	21	4	3

¹⁾ Exkl. ein Langzeitkrankenstand (LZK) in Österreich und zwei LZK in Deutschland. Inklusive dieser Langzeitkrankenstände läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 11 Tagen und für Männer in Deutschland bei 9 Tagen.

Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt „fit2work“ fördert und unterstützt den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter. Durch Schulungen sollen gesundheitliche Risiken sowie in Folge Burnout, Langzeitkrankenstände oder Frühpensionierungen minimiert werden.

Soziale Zuwendungen

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten die CA Immo-Mitarbeiter u. a. folgende soziale Zuwendungen: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Kranken-

versicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).

Sicherheit am Arbeitsplatz

Im Berichtsjahr 2018 wurde in Deutschland ein Arbeitsunfall und in Österreich ein Wegeunfall verzeichnet. Die dadurch verursachten Ausfälle betragen jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2018 keine bekanntgegeben. Mitarbeiter von CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen. Weiters wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.



charta der vielfalt



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

MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 382 MITARBEITER) ¹⁾

Mitarbeiter ²⁾

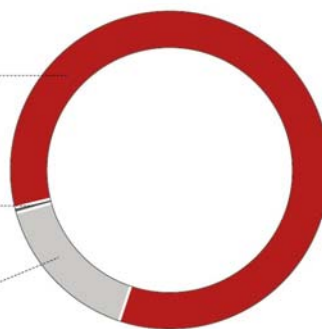
320 Mitarbeiter	<28	29-48	49<
W	6 %	43 %	10 %
M	2 %	27 %	12 %

Vorstand

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

Führungskräfte ³⁾

60 Mitarbeiter	<28	29-48	49<
W	0 %	22 %	2 %
M	0 %	45 %	31 %



¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 14 Mitarbeiter (Stand 31.12.2018) der Joint Venture-Firmen.

²⁾ Davon 1 % mit Behinderung.

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

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2019 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Änderung im Vorstand

In seiner Sitzung vom 8. März 2019 bestellte der Aufsichtsrat von CA Immo Dr. Andreas Schillhofer zum neuen Finanzvorstand (CFO) der Gesellschaft. Andreas Schillhofer wird sein Amt spätestens mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 antreten.

Verkäufe

Mit dem Verkauf des Austria Trend Hotels im slowenischen Laibach, der zum Jahresende fixiert und Ende Jänner 2019 geclosed wurde, vollzog CA Immo den Exit aus ihrem langjährigen Sekundärmarkt Slowenien.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell ist insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“) – zu nennen.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)**, (www.office21.de). Die aktuelle Forschungsphase 2016–2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für eine innovationsförderliche Arbeitswelt und verbindet Best-Practice-Analysen mit einschlägigen Forschungsergebnissen.

Weiterhin kooperiert CA Immo mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für technische Studiengänge in Deutschland, für das Testlabor cube berlin. Hier

werden neuste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt cube getestet und entwickelt.

Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

CA Immo ist zudem seit 2018 Mitglied der **Innovationsplattform RE!N (Real Estate Innovation Network)** mit dem Ziel, eigene Innovationsansätze in Kooperation mit anderen Immobilienunternehmen und Start-ups frühzeitig zu pilotieren.

Die Ableitung eigener sowie die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse zieht CA Immo u. a. für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien heran, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sichern.

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 Interessenvertretung 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-KENNZAHLEN

		31.12.2018
EPRA NAV	Mio. €	3.097,8
EPRA NAV je Aktie	€	33,30
EPRA NNNAV	Mio. €	2.798,7
EPRA NNNAV je Aktie	€	30,08
EPRA Net Initial Yield ¹⁾	%	5,0
EPRA "topped-up" Net Initial Yield ¹⁾	%	5,0

¹⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest), Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden)

RISIKOBERICHT



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) ei-

nen 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 Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Vorstand eingerichtet, der quartalsweise zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. 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. 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 2018) 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; bei Be-

darf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

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.

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.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

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. Auch wenn sich seit der Finanzkrise, also seit 2009, der Aufschwung im Euroraum wieder normalisiert hat, könnte eine erneute Krise in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen.

In ihrem Jahresausblick für 2019 sehen Experten den Höhepunkt des globalen Wirtschaftswachstums überschritten. Die konjunkturelle Dynamik dürfte sich in der Eurozone aber auch in vielen Schwellenländern abschwächen – so auch der Ausblick des Internationalen Währungsfonds (IWF)¹. Ein globaler Konjunkturrückgang wird für 2019 nicht erwartet. Es dürften vor allem politische Belastungsfaktoren sein, die weiterhin zu Schwankungen an den Märkten führen. Europa belastet weiterhin der Haushaltskonflikt mit Italien und die Sorge vor einem unregelmäßigem BREXIT. Hinzu komme der globale Handelsstreit – insbesondere zwischen den USA und China.

Der IWF sagt für 2019 ein globales Wachstum von 3,5% voraus. Im darauffolgenden Jahr soll es mit 3,6% wieder etwas stärker aufwärtsgehen. In Deutschland, dem größten Markt von CA Immo, soll sich das Wachstum in diesem Jahr auf nur noch 1,3% verlangsamen. Das sind 0,6 Prozentpunkte weniger als noch im vergangenen Herbst. Erst 2020 werde sich die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,6% wieder erholen. Für die Eurozone rechnet die OECD mit einer weiteren Abschwächung auf 1,8% und auf 1,6% in 2020.²

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; Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken.

Umgekehrt könnte ein für 2019 prognostizierter leichter Inflationsanstieg die Notenbanken dazu veranlassen, ihre expansive Geldpolitik weiter zu straffen, was wiederum zu höheren Zinsen führen würde. Wengleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrig-

zinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich ein **Zinsanstieg** negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von CA Immo auswirkt. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären.

Auch 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.

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen, Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Geopolitische Spannungen und politische Faktoren müssen also im Auge behalten werden.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie 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 Immobilien-

¹ International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

² International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

portfolios 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 Konsumentenverzicht 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.

Angesichts des weltweit anhaltenden Trends zur Urbanisierung scheinen die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessant. Das gilt auch für Deutschland als größtem Kernmarkt von CA Immo, wo das Angebot in vielen großen Städten mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann. Im Segment der Gewerbeimmobilien könnten nach Meinung von Experten Büroflächen in den globalen Metropolregionen vom zunehmenden Stellenwert des Dienstleistungssektors profitieren. Durch die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Austritt Großbritanniens aus der EU erfährt der deutsche Immobilienmarkt und hier insbesondere Frankfurt einen zusätzlichen Auftrieb. Neben Berlin und München zählt Frankfurt zu den deutschen Top 3 Investmentstandorten für großvolumige Core-Objekte. Der Wert von Immobilien ist nicht nur von der Entwicklung der Mietpreise abhängig, sondern auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch übersteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

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 (Verkauf des Tower 185 in Frankfurt sowie von non-core Immobilien) und den zuletzt getätigten osteuropäischen Akquisitionen hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung erreicht, die für den österreichischen Markt einen maximalen Anteil von 20% und ansonsten eine gleichmäßige Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 44% weiterhin 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. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 27% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2018 werden rund 20% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterelöse sind PricewaterhouseCoopers gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. 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 rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und 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 erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich der sich aktuell abzeichnenden Kostenrisiken laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die 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 zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden 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 einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how Verlust dar, die zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen (z. B. ehem. Vivico, Europolis) wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. 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 regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie einer möglichst 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. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo im „BUWOG“-Strafverfahren (Privatisierung der Bundeswohnbau-Gesellschaften im Jahr 2004) als Privatbeteiligte mit einem vorläufigen Schaden in Höhe von 200 Mio. € angeschlossen. Ein Bestehen allfälliger Ansprüche wird jedoch wesentlich vom ermittelten Sachverhalt und vom Ausgang des Strafverfahrens abhängen.

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 laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne 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 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 Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in 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.

Partner Risiken

CA Immo realisiert einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. 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 und des Kapitalmarktes 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 oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. 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** Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

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. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten 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 auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch 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, Zinsswaps und Zinsfloors) 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. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 95% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils als auch eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

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 kaum. 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

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

INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	57
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	58
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2018	59
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	60
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	61
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2018	63
1.	Informationen über die Gesellschaft	63
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	63
3.	Wesentliche Aspekte der Darstellung und Rechnungslegung	63
a)	Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	63
b)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	63
4.	In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	72
a)	Erwerbe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	73
b)	Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	74
5.	Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden	75
a)	Änderung von Rechnungslegungsmethoden	75
b)	Konsolidierungsmethoden	84
c)	Währungsumrechnung	85
d)	Immobilienvermögen	87
e)	Immaterielle Vermögenswerte	92
f)	Wertminderungen	92
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	94
h)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instruments)	98
i)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	98
j)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	98
k)	Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	100
l)	Steuern	100
m)	Leasingverhältnisse	101
n)	Segmentberichterstattung	101
o)	Umsatzrealisierung	102
p)	Erlösrealisierung gem. IFRS 15	103
q)	Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	104
r)	Indirekter Aufwand	104
s)	Finanzergebnis	104
t)	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	105
u)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	110
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	114
1.	Segmentinformation	114
2.	Mieterlöse	119
3.	Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	120
4.	Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	120
5.	Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	121
6.	Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	122
7.	Erlöse aus Dienstleistungen	123
8.	Indirekte Aufwendungen	123
9.	Sonstige betriebliche Erträge	123
10.	Abschreibungen und Wertänderungen	123
11.	Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	124

12.	Finanzierungsaufwand	124
13.	Ergebnis aus Derivaten	124
14.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	125
15.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	125
16.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	125
17.	Finanzergebnis	126
18.	Ertragsteuern	126
19.	Sonstiges Ergebnis	127
20.	Langfristiges Immobilienvermögen	129
21.	Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung	131
22.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	132
23.	Anteile an assoziierten Unternehmen	134
24.	Finanzielle Vermögenswerte	134
25.	Latente Steuern	136
26.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	138
27.	Zum Handel bestimmte Immobilien	139
28.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	140
29.	Ertragsteuerforderungen	141
30.	Wertpapiere	141
31.	Liquide Mittel	142
32.	Eigenkapital	142
33.	Rückstellungen	143
34.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	146
35.	Sonstige Verbindlichkeiten	149
36.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	149
37.	Informationen zur Geldflussrechnung	151
38.	Finanzinstrumente	155
39.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	157
40.	Risiken aus Finanzinstrumenten	158
41.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	162
42.	Leasingverhältnisse	163
43.	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	164
44.	Kennzahlen je Aktie	169
45.	Personalstand	170
46.	Aufwendungen für die Abschlussprüfer	170
47.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	171
	ANLAGE I	173
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 BÖRSEGESETZ	180
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	181

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Tsd. €	Anhangsangabe	2018	2017 angepasst
Mieterlöse	2	192.440	180.281
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	55.828	51.263
Betriebskostenaufwand	3	-60.107	-55.696
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	-12.961	-12.489
Nettomietergebnis		175.201	163.358
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	4	-6.141	-2.844
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		44.417	54.209
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-37.011	-38.249
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	5	7.406	15.960
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	6	8.225	28.802
Erlöse aus Dienstleistungen	7	12.145	11.109
Indirekte Aufwendungen	8	-53.246	-44.618
Sonstige betriebliche Erträge	9	1.485	1.051
EBITDA		145.075	172.818
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-2.385	-2.658
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-234	-1.188
Abschreibungen und Wertänderungen	10	-2.619	-3.846
Neubewertungsgewinn		293.220	181.886
Neubewertungsverlust		-16.759	-78.021
Ergebnis aus Neubewertung		276.461	103.865
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	11	23.354	71.564
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		442.271	344.401
Finanzierungsaufwand	12	-36.966	-42.010
Kursdifferenzen	17	3.502	-617
Ergebnis aus Derivaten	13	-21.301	-8.068
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14	11.081	7.665
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	15	0	-3.459
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16	-2.387	5.034
Finanzergebnis	17	-46.071	-41.456
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		396.200	302.945
Tatsächliche Ertragsteuer		-39.987	-16.319
Latente Steuern		-50.909	-48.486
Ertragsteuern	18	-90.896	-64.805
Ergebnis der Periode		305.304	238.140
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		11	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		305.293	238.135
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	44	€3,28	€2,55
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	44	€3,21	€2,55

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Tsd. €	Anhangsangabe	2018	2017 angepasst
Ergebnis der Periode		305.304	238.140
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges		0	1.314
Reklassifizierung Cashflow Hedges		1.110	1.980
Währungsdifferenzen		-3.950	1.106
Bewertung übrige Beteiligungen		0	2.291
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-268	-1.643
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	19	-3.108	5.048
Neubewertung Wertpapiere		-3.124	19.511
Neubewertung IAS 16		0	816
Neubewertung IAS 19		345	263
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		94	-1.804
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	19	-2.685	18.786
Sonstiges Ergebnis der Periode	19	-5.792	23.834
Gesamtergebnis der Periode		299.511	261.974
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		11	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		299.500	261.969

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2018

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2018	31.12.2017 angepasst ¹⁾	1.1.2017 angepasst
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	20	3.755.196	3.155.677	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	20	651.575	579.274	433.049
Selbst genutzte Immobilien	20	5.223	5.500	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21	5.938	5.462	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	21	5.689	6.703	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	22	200.012	214.950	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	24	65.163	86.466	90.199
Aktive latente Steuern	25	1.951	1.934	1.563
Langfristiges Vermögen		4.690.748	4.055.966	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		87,6%	85,4%	85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26	15.144	40.106	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	27	44.468	36.459	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28	97.115	96.905	84.934
Ertragsteuerforderungen	29	19.184	19.343	15.552
Wertpapiere	30	114.544	117.668	101.555
Liquide Mittel	31	374.302	383.288	395.088
Kurzfristiges Vermögen		664.757	693.770	639.433
Summe Vermögen		5.355.504	4.749.736	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital		718.337	718.337	718.337
Kapitalrücklagen		789.832	794.493	819.068
Sonstige Rücklagen		12.804	18.727	-894
Einbehaltene Ergebnisse		1.118.663	887.662	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.639.635	2.419.219	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile		62	51	46
Eigenkapital	32	2.639.697	2.419.270	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		49,3%	50,9%	51,6%
Rückstellungen	33	29.327	36.756	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	1.723.749	1.680.410	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	35	67.485	50.911	36.965
Passive latente Steuern	25	346.793	296.871	245.312
Langfristige Schulden		2.167.353	2.064.948	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	36	38.648	17.638	16.736
Rückstellungen	33	119.646	127.386	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	219.645	68.920	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	35	169.588	51.505	52.091
Schulden in Veräußerungsgruppen	26	927	71	0
Kurzfristige Schulden		548.454	265.518	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden		5.355.504	4.749.736	4.303.194

¹⁾ Anpassung siehe Kapitel F.5.a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	396.200	302.945
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-277.731	-104.543
Abschreibungen und Wertänderungen	2.619	3.846
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-8.151	-28.841
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-5.889	-7.502
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	27.493	33.739
Kursdifferenzen	-3.502	617
Ergebnis aus Derivaten	21.301	8.068
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapieren sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-22.574	-73.139
Cashflow aus dem Ergebnis	129.765	135.190
Zum Handel bestimmte Immobilien	-7.759	-3.814
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-18.092	784
Rückstellungen	350	96
Sonstige Verbindlichkeiten	5.064	204
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-20.437	-2.730
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	109.329	132.460
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-223.353	-144.829
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.282 Tsd. € (2017: 2.454 Tsd. €)	-209.712	-128.901
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.685	-939
Veräußerung von übrigen Beteiligungen und Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	15.967	-210
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-2	-3.463
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	29.432	58.176
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 8.307 Tsd. € (2017: 1 Tsd. €)	38.808	10.644
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	8.451	12.158
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-6.401	-1.169
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	2.557	1.999
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-14.874	-11.365
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	163.881	17.942
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-6.688	-4.889
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	3.613	1.090
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-200.005	-193.756
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	151.763	106.974
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	146.372	173.389
Geldzufluss aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	197.894
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	-116	0
Rückzahlung/Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	-600	600
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.662	-4.922
Ausschüttung an Aktionäre	-74.423	-60.691
Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz und Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	-36	1.410
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-101.925	-331.764
Übrige gezahlte Zinsen	-32.120	-32.921
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	84.254	49.968
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-6.423	-11.328
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	383.512	395.088
Fremdwährungskursänderungen	-1.573	682
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-997	-930
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	374.519	383.512
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-217	-223
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	374.302	383.288

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt -38.808 Tsd. € (2017: -37.810 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in 2018 -20.764 Tsd. € (2017: -18.868 Tsd. €).

Zusätzliche Informationen zur Geldflussrechnung werden in der Anhangsangabe 37 dargestellt.

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2017 (wie berichtet)		718.337	906.148	-87.080
Änderung aufgrund IFRS 15		0	0	0
Stand am 1.1.2017 (angepasst)		718.337	906.148	-87.080
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	19	0	0	0
Währungsdifferenzen	19	0	0	0
Veränderung Rücklage IAS 16	19	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere und übrige Beteiligungen	19	0	0	0
Neubewertung IAS 19	19	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2017 angepasst		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	-20.541	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	-4.034
Änderung aufgrund IFRS 9		0	0	0
Stand am 31.12.2017 angepasst	32	718.337	885.607	-91.113
Stand am 31.12.2017 (wie berichtet)		718.337	885.607	-91.113
Änderung aufgrund IFRS 9/IFRS 15		0	0	0
Stand am 1.1.2018		718.337	885.607	-91.113
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	19	0	0	0
Währungsdifferenzen	19	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	19	0	0	0
Neubewertung IAS 19	19	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2018		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	-4.662
Stand am 31.12.2018	32	718.337	885.607	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
667.984	-3.201	2.307	2.204.495	46	2.204.541
14.541	0	0	14.541	0	14.541
682.525	-3.201	2.307	2.219.036	46	2.219.082
0	2.359	0	2.359	0	2.359
0	0	1.106	1.106	0	1.106
0	0	556	556	0	556
0	0	19.637	19.637	0	19.637
0	0	176	176	0	176
238.135	0	0	238.135	5	238.140
238.135	2.359	21.475	261.969	5	261.974
-40.149	0	0	-60.691	0	-60.691
0	0	0	-4.034	0	-4.034
7.151	0	-4.213	2.938	0	2.938
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
862.689	-842	23.782	2.398.459	51	2.398.510
24.972	0	-4.213	20.760	0	20.760
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	842	0	842	0	842
0	0	-3.950	-3.950	0	-3.950
0	0	-2.929	-2.929	0	-2.929
0	0	244	244	0	244
305.293	0	0	305.293	11	305.304
305.293	842	-6.634	299.500	11	299.511
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
131	0	-131	0	0	0
0	0	0	-4.662	0	-4.662
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2018

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

1. Informationen über die Gesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") einen international tätigen 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, Wertpapiere, übrige Beteiligungen, Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, 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 des Jahresabschlusses 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 und Annahmen 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 Wertauswirkung 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 erwarteten 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.

2018						
Büro Österreich						
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)						Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	1,64%	6,69%	11,74%	16,79%	21,84%	
-5%	-3,90%	0,83%	5,56%	10,29%	15,02%	
0%	-8,88%	-4,44%	0,00%	4,44%	8,88%	
+5%	-13,39%	-9,21%	-5,03%	-0,85%	3,33%	
+10%	-17,50%	-13,55%	-9,61%	-5,66%	-1,71%	

2017						
Büro Österreich						
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)						Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	1,55%	6,40%	11,24%	16,09%	20,94%	
-5%	-3,75%	0,79%	5,33%	9,86%	14,40%	
0%	-8,52%	-4,26%	0,00%	4,26%	8,52%	
+5%	-12,85%	-8,83%	-4,82%	-0,81%	3,21%	
+10%	-16,78%	-12,99%	-9,20%	-5,41%	-1,63%	

2018					
Büro Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	2,43%	6,92%	11,42%	15,91%	20,41%
-5%	-2,98%	1,21%	5,41%	9,60%	13,80%
0%	-7,85%	-3,92%	0,00%	3,92%	7,85%
+5%	-12,25%	-8,57%	-4,89%	-1,21%	2,47%
+10%	-16,25%	-12,79%	-9,33%	-5,87%	-2,41%

2017					
Büro Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	2,03%	6,65%	11,27%	15,89%	20,52%
-5%	-3,30%	1,02%	5,34%	9,66%	13,98%
0%	-8,10%	-4,05%	0,00%	4,05%	8,10%
+5%	-12,45%	-8,64%	-4,83%	-1,02%	2,79%
+10%	-16,39%	-12,81%	-9,22%	-5,63%	-2,04%

2018					
Büro Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,98%	6,85%	11,73%	16,60%	21,48%
-5%	-3,59%	0,98%	5,55%	10,13%	14,70%
0%	-8,60%	-4,30%	0,00%	4,30%	8,60%
+5%	-13,14%	-9,08%	-5,03%	-0,97%	3,09%
+10%	-17,27%	-13,43%	-9,59%	-5,76%	-1,92%

2017					
Büro Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	2,05%	6,88%	11,72%	16,55%	21,38%
-5%	-3,51%	1,02%	5,55%	10,08%	14,61%
0%	-8,52%	-4,26%	0,00%	4,26%	8,52%
+5%	-13,05%	-9,04%	-5,02%	-1,00%	3,01%
+10%	-17,17%	-13,38%	-9,58%	-5,79%	-1,99%

2018					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,22%	5,73%	11,25%	16,77%	22,28%
-5%	-5,08%	0,13%	5,33%	10,53%	15,73%
0%	-9,84%	-4,92%	0,00%	4,92%	9,84%
+5%	-14,15%	-9,49%	-4,82%	-0,16%	4,51%
+10%	-18,07%	-13,64%	-9,20%	-4,77%	-0,34%

2017					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,33%	5,80%	11,27%	16,73%	22,20%
-5%	-4,97%	0,18%	5,34%	10,49%	15,64%
0%	-9,74%	-4,87%	0,00%	4,87%	9,74%
+5%	-14,06%	-9,45%	-4,83%	-0,21%	4,41%
+10%	-17,99%	-13,60%	-9,22%	-4,83%	-0,45%

Im Jahr 2018 wurde die Gesellschaft, die der Kategorie „Geschäft Osteuropa“ zugeordnet war, veräußert.

2017					
Geschäft Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,34%	8,00%	12,66%	17,31%	21,97%
-5%	-2,68%	1,66%	5,99%	10,33%	14,66%
0%	-8,09%	-4,05%	0,00%	4,05%	8,09%
+5%	-12,99%	-9,20%	-5,41%	-1,63%	2,16%
+10%	-17,44%	-13,88%	-10,33%	-6,77%	-3,22%

2018					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,28%	7,21%	11,14%	15,07%	19,00%
-5%	-2,00%	1,64%	5,28%	8,91%	12,55%
0%	-6,76%	-3,38%	0,00%	3,38%	6,76%
+5%	-11,07%	-7,92%	-4,77%	-1,63%	1,52%
+10%	-14,99%	-12,05%	-9,11%	-6,18%	-3,24%

2017					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,36%	7,30%	11,24%	15,18%	19,12%
-5%	-1,97%	1,68%	5,32%	8,97%	12,62%
0%	-6,77%	-3,39%	0,00%	3,39%	6,77%
+5%	-11,12%	-7,97%	-4,82%	-1,67%	1,49%
+10%	-15,07%	-12,13%	-9,19%	-6,25%	-3,31%

2018					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	5,09%	8,05%	11,02%	13,98%	16,95%
-5%	-0,20%	2,51%	5,22%	7,93%	10,64%
0%	-4,97%	-2,49%	0,00%	2,49%	4,97%
+5%	-9,29%	-7,00%	-4,72%	-2,44%	-0,15%
+10%	-13,22%	-11,11%	-9,01%	-6,90%	-4,80%

2017					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	4,89%	7,87%	10,85%	13,82%	16,80%
-5%	-0,31%	2,41%	5,14%	7,86%	10,58%
0%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
+5%	-9,24%	-6,94%	-4,65%	-2,35%	-0,05%
+10%	-13,10%	-10,99%	-8,87%	-6,75%	-4,63%

Im Jahr 2018 wird die Gesellschaft, die der Kategorie „Hotel Osteuropa“ zugeordnet ist, als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

2017					
Hotel Osteuropa					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,29%	7,19%	11,09%	14,99%	18,90%
-5%	-1,98%	1,64%	5,25%	8,87%	12,49%
0%	-6,73%	-3,36%	0,00%	3,36%	6,73%
+5%	-11,02%	-7,89%	-4,75%	-1,62%	1,52%
+10%	-14,93%	-12,00%	-9,07%	-6,14%	-3,21%

2018					
Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,88%	6,31%	11,74%	17,17%	22,60%
-5%	-4,67%	0,45%	5,56%	10,67%	15,79%
0%	-9,66%	-4,83%	0,00%	4,83%	9,66%
+5%	-14,17%	-9,60%	-5,03%	-0,46%	4,11%
+10%	-18,28%	-13,94%	-9,60%	-5,27%	-0,93%

2017					
Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,00%	6,99%	12,97%	18,96%	24,94%
-5%	-5,13%	0,51%	6,14%	11,78%	17,42%
0%	-10,64%	-5,32%	0,00%	5,32%	10,64%
+5%	-15,63%	-10,60%	-5,56%	-0,52%	4,51%
+10%	-20,17%	-15,39%	-10,61%	-5,83%	-1,06%

2018					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,38%	5,87%	11,35%	16,84%	22,33%
-5%	-4,97%	0,21%	5,38%	10,55%	15,72%
0%	-9,77%	-4,89%	0,00%	4,89%	9,77%
+5%	-14,13%	-9,50%	-4,87%	-0,24%	4,39%
+10%	-18,08%	-13,69%	-9,29%	-4,89%	-0,50%

2017					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,48%	5,92%	11,35%	16,78%	22,21%
-5%	-4,85%	0,26%	5,38%	10,49%	15,61%
0%	-9,66%	-4,83%	0,00%	4,83%	9,66%
+5%	-14,00%	-9,43%	-4,86%	-0,29%	4,28%
+10%	-17,96%	-13,62%	-9,28%	-4,95%	-0,61%

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.

2018		Noch ausstehende Investitionskosten			
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	472,1	498,4	524,6	550,8	577,1
Beizulegende Zeitwerte	430,2	404,0	377,8	351,5	325,3
Änderung zu Ausgangswert	13,9%	6,9%	0,0%	-6,9%	-13,9%

2017		Noch ausstehende Investitionskosten			
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	572,9	604,7	636,5	668,3	700,2
Beizulegende Zeitwerte	428,6	396,8	364,9	333,1	301,3
Änderung zu Ausgangswert	17,4%	8,7%	0,0%	-8,7%	-17,4%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 34% (2017: 33%), 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.

Rückstellungen

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. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden.

Steuern

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Ergebnisse als auch der Veräußerungsgewinne 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 Personen- 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.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und teilweise mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

Bewertung von Zinsderivaten

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Swaptions, Caps und Floors um dem Zinsänderungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie 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 CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Bisher hat die CA Immo Gruppe keine trennungspflichtigen eingebetteten Derivate in Kreditverträgen identifiziert.

Die Anwendung von Cashflow 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 Cashflow Hedge Accounting nicht mehr angewendet.

Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung hat keine Eigenkapitalkomponente. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Der beizulegende Zeitwert des trennungspflichtigen eingebetteten Derivats wird auf Basis eines allgemein anerkannten finanzmathematischen Modells (Black-Scholes) ermittelt und basiert auf am Markt beobachtbaren Parametern. Der beizulegende Zeitwert des Derivats der Wandelschuldverschreibung entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

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 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 Euro ge- und verkauft. Darüber hinaus werden die Mietverträge in der CA Immo Gruppe überwiegend in Euro abgeschlossen, oder, sofern diese nicht in Euro abgeschlossen werden, überwiegend an den Euro Wechselkurs indexiert.

Somit ist der Euro 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 Euro erfolgen.

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

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 bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten 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	Gemeinschafts- unternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
Stand 1.1.2018	161	38	1
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	3	0	0
Gründungen von Gesellschaften	2	0	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-1	-1	0
Verkäufe von Gesellschaften	-4	-3	0
Stand 31.12.2018	161	34	1
davon ausländische Gesellschaften	144	31	1

a) Erwerbe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2018 folgende Gesellschaftsanteile:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
Visionary Prag, s.r.o.	100%	Objektgesellschaft	16.901	30.06.2018
CA Immo Real Estate Management Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością				
Pl. Europejski 2 spółka komandytowo-akcyjna	100%	Objektgesellschaft	3.012	02.10.2018
CA Immo Campus 6.1. S.R.L.	100%	Objektgesellschaft	10.563	05.12.2018
Summe			30.476	

Erstkonsolidierungen

In 2018 erwarb die CA Immo Gruppe die Anteile an drei Objektgesellschaften (beizulegende Zeitwerte der Immobilien betragen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 207.541 Tsd €) um 30.476 Tsd. €. Bei diesen Transaktionen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

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

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	207.541
Sonstige Aktiva	4.420
Liquide Mittel	1.282
Steuerabgrenzungen	285
Rückstellungen	-300
Übrige Verbindlichkeiten	-1.757
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-180.994
Erworbenes Nettovermögen	30.476

Die offenen Kaufpreise für die Erwerbe 2018 betragen zum 31.12.2018 1.278 Tsd. €.

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 30 Tsd. € einbezahlt.

b) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Betriebsobjekte Verwertung GmbH & Co	100	Vollkonsolidiert	22.053	01.01.2018
TzoV "Corma Development"	100	Vollkonsolidiert	1.118	30.05.2018
TzoV "Europol Property Holding"	100	Vollkonsolidiert	0	30.05.2018
Pannonia Shopping Center Kft.	100	Vollkonsolidiert	361	17.12.2018
Summe verbundene Unternehmen			23.532	
Gemeinschaftsunternehmen				
		At-equity		
Tower 185 Betriebs GmbH	33	Gemeinschaftsunternehmen	2.386	05.01.2018
		At-equity		
Megapark ood	49	Gemeinschaftsunternehmen	6.460	20.07.2018
		At-equity		
Software Park Krakow Sp.z.o.o.	50	Gemeinschaftsunternehmen	8.427*	04.12.2018
Summe Gemeinschaftsunternehmen			17.273	
Summe			40.805	

* vorläufiger Veräußerungspreis

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2018 betragen zum 31.12.2018 1.401 Tsd. €.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-45.160
Sonstige Aktiva	-67
Liquide Mittel	-8.307
Steuerabgrenzungen	-6
Rückstellungen	65
Übrige Verbindlichkeiten	7.277
Finanzverbindlichkeiten	7.033
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	15.715
Nettoveränderung	-23.449
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-23.449

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2018 keine Anteile (31.12.2017: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

5. Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden

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

Auswirkungen von IFRS 9 und IFRS 15 auf den Konzernabschluss

IFRS 9: Finanzinstrumente

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 9 ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte an und erfasst sämtliche Änderungen aus der Umstellung zum 1.1.2018 erfolgsneutral in der Bilanz. Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit für den Bilanzleser werden die aus IFRS 9 resultierenden Anpassungen zum 1.1.2018 sowohl in den Hauptstatements als auch im Konzernanhang als „31.12.2017 angepasst“ dargestellt.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich 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 (SPPI – „solely payments of principal and interests“) 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 der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht für die bisher als zur Veräußerung verfügbar (AFS – „available for sale“) klassifizierten Wertpapiere aus.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Wertberichtigungen ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust 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 Leasingforderungen gemäß IAS 17 besteht

ein Wahlrecht die Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Verlusts der gesamten Restlaufzeit bereits bei Zugang zu erfassen. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht aus: zum 1.1.2018 beträgt die erforderliche zusätzliche Erfassung von Wertberichtigungen für Leasingforderungen 56 Tsd. €. Die zusätzlichen Wertberichtigungen auf Bankguthaben der CA Immo Gruppe wurden in Höhe von 223 Tsd. € erfasst, während die zusätzlichen Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte 71 Tsd. € betragen haben.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als zur Veräußerung verfügbar (AFS - „available for sale“) klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften gem. IAS 39 in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden. Nun werden diese Wertänderungen erfolgswirksam erfasst. Die Änderung zum 1.1.2018 resultiert nur in einer Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals.

Die Anwendung des IFRS 9 führt im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Gemäß IFRS 9 sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Diese Änderung erhöht das Eigenkapital zum 1.1.2018 um 3.291 Tsd. €.

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. Erlöse aus Leasingverhältnissen (Mieterlöse), die in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem Jahr 2019 von IFRS 16 fallen sind vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen. IFRS 15 sieht ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung 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 des Transaktionspreises
4. Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreisen
5. Erfassung der Erlöse über den Zeitraum oder den Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 15 retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte, unter der Inanspruchnahme von praktischen Erleichterungen wie z.B. keine Neubeurteilung von bereits abgeschlossenen Verträgen, an.

IFRS 15 regelt, dass sofern durch die Leistung des Unternehmens ein Vermögenswert erstellt wird, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Unternehmen aufweist und das Unternehmen einen Rechtsanspruch auf Bezahlung hat, der Erlös zeitraumbezogen zu realisieren ist. Diese Beurteilung erfordert Ermessensausübung im Hinblick auf die Auslegung der Bestimmungen des IFRS 15. Dies trifft, abhängig vom jeweiligen Vertrag und des rechtlichen Umfelds, auf Wohnbauprojekte ab dem Verkaufszeitpunkt zu. Dies führt dazu, dass alle entstehenden Kosten gemäß IAS 2 für das Wohnbauprojekt als Kosten der Vertragserfüllung aufwandswirksam erfasst werden. Im Gegenzug dazu wird der vertragliche Anspruch auf Zahlung des Verkaufspreises entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Erlös realisiert. Kosten zur Anbahnung eines Vertrages werden ebenso als Vermögenswert aktiviert und entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Aufwand erfasst. Erhaltene Anzahlungen werden mit den vertraglichen Vermögenswerten saldiert und können zu einer vertraglichen Verbindlichkeit führen. Aufgrund der Tentative Agenda Decision des IFRS IC vom November 2018 Agenda Paper 4, erfolgt keine Aktivierung von Fremdkapitalzinsen (IAS 23) bei in der Vermarktung befindlichen Immobilien.

Dies beeinflusst auch das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen, da einige Wohnbauprojekte im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen umgesetzt werden.

Die Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in Verbindung mit der Bestimmung des Kunden führen zu einer unterschiedlichen Realisierung von Erlösen aus städtebaulichen Verträgen. Daraus resultiert, dass bisher abgegrenzte Erlöse bereits als realisiert zu beurteilen sind und Kosten für städtebauliche Verträge als Rückstellungen erfasst werden. Die Differenz in Höhe der Marge erhöht das Eigenkapital.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 (retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) und IFRS 15 (voll retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) haben folgende Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz sowie Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	2017 laut IFRS 15 angepasst
Mieterlöse	180.281	0	180.281
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.263	0	51.263
Betriebskostenaufwand	-55.696	0	-55.696
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.489	0	-12.489
Nettomietergebnis	163.358	0	163.358
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.844	0	-2.844
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	29.216	24.993	54.209
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-15.664	-22.585	-38.249
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	13.552	2.408	15.960
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	32.132	-3.330	28.802
Erlöse aus Dienstleistungen	11.109	0	11.109
Indirekte Aufwendungen	-44.618	0	-44.618
Sonstige betriebliche Erträge	1.051	0	1.051
EBITDA	173.740	-922	172.818
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.658	0	-2.658
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.188	0	-1.188
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.846	0	-3.846
Neubewertungsgewinn	182.045	-159	181.886
Neubewertungsverlust	-78.021	0	-78.021
Ergebnis aus Neubewertung	104.023	-159	103.865
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	66.585	4.979	71.564
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	340.502	3.898	344.401
Finanzierungsaufwand	-41.029	-981	-42.010
Kursdifferenzen	-617	0	-617
Ergebnis aus Derivaten	-8.068	0	-8.068
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7.456	209	7.665
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-3.459	0	-3.459
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	5.034	0	5.034
Finanzergebnis	-40.684	-773	-41.456
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	299.819	3.126	302.945
Tatsächliche Ertragsteuer	-16.319	0	-16.319
Latente Steuern	-48.641	155	-48.486
Ertragsteuern	-64.960	155	-64.805
Ergebnis der Periode	234.859	3.281	238.140
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5	0	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	234.854	3.281	238.135
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€2,52	€0,03	€2,55
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€2,52	€0,03	€2,55

Tsd. €	2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15/ Umgliederung IFRS 9	2017 laut IFRS 15/IFRS 9 angepasst
Ergebnis der Periode	234.859	3.281	238.140
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	1.314	0	1.314
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.980	0	1.980
Währungsdifferenzen	1.106	0	1.106
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	21.802	-21.802	0
Bewertung übrige Beteiligungen	0	2.291	2.291
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-3.100	1.457	-1.643
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	23.102	-18.054	5.048
Neubewertung Wertpapiere	0	19.511	19.511
Neubewertung IAS 16	816	0	816
Neubewertung IAS 19	263	0	263
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-347	-1.457	-1.804
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	732	18.054	18.786
Sonstiges Ergebnis der Periode	23.834	0	23.834
Gesamtergebnis der Periode	258.693	3.281	261.974
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5	0	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	258.688	3.281	261.969

Tsd. €	31.12.2017	Änderung aufgrund	31.12.2017	Änderung	1.1.2018
	wie berichtet	Umstellung IFRS 15	laut IFRS 15	aufgrund Um-	laut IFRS 9
			angepasst	stellung IFRS 9	angepasst
VERMÖGEN					
Bestandsimmobilien	3.155.677	0	3.155.677	0	3.155.677
Immobilienvermögen in Entwicklung	579.274	0	579.274	0	579.274
Selbst genutzte Immobilien	5.500	0	5.500	0	5.500
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.462	0	5.462	0	5.462
Immaterielle Vermögenswerte	6.703	0	6.703	0	6.703
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207.182	7.768	214.950	0	214.950
Finanzielle Vermögenswerte	85.570	931	86.501	-35	86.466
Aktive latente Steuern	2.025	-91	1.934	0	1.934
Langfristiges Vermögen	4.047.393	8.608	4.056.001	-35	4.055.966
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%		85,4%		85,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	40.106	0	40.106	0	40.106
Zum Handel bestimmte Immobilien	79.317	-42.858	36.459	0	36.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	81.314	15.684	96.998	-92	96.905
Ertragsteuerforderungen	19.343	0	19.343	0	19.343
Wertpapiere	117.668	0	117.668	0	117.668
Liquide Mittel	383.512	0	383.512	-223	383.288
Kurzfristiges Vermögen	721.259	-27.174	694.086	-316	693.770
Summe Vermögen	4.768.653	-18.566	4.750.087	-351	4.749.736
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN					
Grundkapital	718.337	0	718.337	0	718.337
Kapitalrücklagen	794.493	0	794.493	0	794.493
Sonstige Rücklagen	22.940	0	22.940	-4.213	18.727
Einbehaltene Ergebnisse	862.689	17.819	880.509	7.153	887.662
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.398.459	17.819	2.416.279	2.940	2.419.219
Nicht beherrschende Anteile	51	0	51	0	51
Eigenkapital	2.398.510	17.819	2.416.329	2.940	2.419.270
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,3%		50,9%		50,9%
Rückstellungen	5.646	31.110	36.756	0	36.756
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684.170	0	1.684.170	-3.760	1.680.410
Sonstige Verbindlichkeiten	86.434	-35.523	50.911	0	50.911
Passive latente Steuern	291.305	5.098	296.402	468	296.871
Langfristige Schulden	2.067.555	685	2.068.240	-3.291	2.064.948
Ertragsteuerverbindlichkeiten	17.638	0	17.638	0	17.638
Rückstellungen	100.658	26.728	127.386	0	127.386
Verzinsliche Verbindlichkeiten	68.920	0	68.920	0	68.920
Sonstige Verbindlichkeiten	115.303	-63.798	51.505	0	51.505
Schulden in Veräußerungsgruppen	71	0	71	0	71
Kurzfristige Schulden	302.588	-37.070	265.518	0	265.518
Summe Eigenkapital und Schulden	4.768.653	-18.566	4.750.087	-351	4.749.736

Tsd. €	31.12.2016 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1.1.2017 laut IFRS 15 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.923.676	0	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	433.049	0	433.049
Selbst genutzte Immobilien	6.643	0	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.599	0	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	8.195	0	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.369	3.469	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	89.713	486	90.199
Aktive latente Steuern	1.563	0	1.563
Langfristiges Vermögen	3.659.806	3.955	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%		85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26.754	0	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	34.147	-18.598	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76.235	8.699	84.934
Ertragsteuerforderungen	15.552	0	15.552
Wertpapiere	101.555	0	101.555
Liquide Mittel	395.088	0	395.088
Kurzfristiges Vermögen	649.332	-9.899	639.433
Summe Vermögen	4.309.138	-5.943	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	718.337	0	718.337
Kapitalrücklagen	819.068	0	819.068
Sonstige Rücklagen	-894	0	-894
Einbehaltene Ergebnisse	667.984	14.541	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.204.495	14.541	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	46	0	46
Eigenkapital	2.204.541	14.541	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,2%		51,6%
Rückstellungen	13.242	42.816	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.412.635	0	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	87.180	-50.215	36.965
Passive latente Steuern	239.969	5.343	245.312
Langfristige Schulden	1.753.026	-2.056	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.736	0	16.736
Rückstellungen	84.766	26.545	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	153.004	0	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	97.064	-44.973	52.091
Kurzfristige Schulden	351.571	-18.429	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	4.309.138	-5.943	4.303.194

Tsd. €	2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15/IFRS 9	2017 laut IFRS 15 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	299.819	3.126	302.945
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-104.702	159	-104.543
Abschreibungen und Wertänderungen	3.846	0	3.846
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-32.171	3.330	-28.841
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-7.502	0	-7.502
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	33.573	166	33.739
Kursdifferenzen	617	0	617
Ergebnis aus Derivaten	8.068	0	8.068
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-68.160	-4.979	-73.139
Cashflow aus dem Ergebnis	133.388	1.802	135.190
Zum Handel bestimmte Immobilien	-29.230	25.416	-3.814
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	789	-5	784
Rückstellungen	2.558	-2.462	96
Sonstige Verbindlichkeiten	24.955	-24.751	204
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-928	-1.802	-2.730
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	132.460	0	132.460
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-144.829	0	-144.829
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.454 Tsd. €	-128.901	0	-128.901
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-939	0	-939
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	-210	0	-210
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.463	0	-3.463
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	58.176	0	58.176
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1 Tsd. €	10.644	0	10.644
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	12.158	0	12.158
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.169	0	-1.169
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.999	0	1.999
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-11.365	0	-11.365
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	17.942	0	17.942
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-4.889	0	-4.889
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.090	0	1.090
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-193.756	0	-193.756

Tsd. €	2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15/IFRS 9	2017 laut IFRS 15 angepasst
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	106.974	0	106.974
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.389	0	173.389
Geldzufluss aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	197.894	0	197.894
Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	600	0	600
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.922	0	-4.922
Ausschüttung an Aktionäre	-60.691	0	-60.691
Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.410	0	1.410
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-331.764	0	-331.764
Übrige gezahlte Zinsen	-32.921	0	-32.921
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	49.968	0	49.968
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-11.328	0	-11.328
Liquide Mittel 1.1.	395.088	0	395.088
Fremdwährungskursänderungen	682	0	682
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-930	0	-930
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	383.512	0	383.512
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	0	-223	-223
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	383.512	-223	383.288

Die folgenden Tabellen zeigen die ursprünglichen Bewertungskategorien gem. IAS 39 und die neuen Bewertungskategorien gem. IFRS 9 für jede Kategorie der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum 1.1.2018 sowie die Buchwerte gem. IAS 39 bzw. IFRS 9:

Tsd. €	Klassifizierung gem.	Klassifizierung gem.	Buchwert gem.	Buchwert gem.
	IAS 39 ¹⁾	IFRS 9 ²⁾	IAS 39	IFRS 9
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	10.066	10.031
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	293	293
Originäre Finanzinstrumente	L&R	AC	3.160	3.160
Ausleihungen assoziierte Unternehmen	L&R	FVTPL	15.176	15.176
übrige Beteiligungen	AFS	FVTPL	56.875	56.875
Finanzielle Vermögenswerte			85.570	85.535
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	3.679	3.655
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	L&R	AC	58.639	58.571
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			62.318	62.226
Wertpapiere	AFS	FVOCI	117.668	117.668
Liquide Mittel	L&R	AC	383.512	383.288
Summe			649.068	648.717

Tsd. €	Klassifizierung gem.	Klassifizierung gem.	Buchwert gem.	Buchwert gem.
	IAS 39 ¹⁾	IFRS 9 ²⁾	IAS 39	IFRS 9
Wandelschuldverschreibung	FLAC	AC	184.334	184.334
Anleihen	FLAC	AC	648.447	648.447
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	FLAC	AC	920.308	916.549
Verzinsliche Verbindlichkeiten			1.753.089	1.749.330
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	FLAC	AC	55.098	55.098
Sonstige Verbindlichkeiten			78.120	78.120
			1.831.209	1.827.450

¹⁾HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), FLAC – financial liabilities at amor-tised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

²⁾FVTPL – fair value through profit or loss (zum beizulegenden Zeitwert über die GuV bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Ergebnis bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

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 IFRS 9, mit dem beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung erfolgswirksam anzusetzen.

Führt ein Ankauf von Anteilen an einer Gesellschaft, die bisher als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IFRS 9 behandelt wurde, zur Erlangung der Beherrschung, so sind die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Zuge der Übergangskonsolidierung in der Konzernbilanz zu erfassen und die zuvor bilanzierten Anteile an der Gesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet.

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 31.12.2018	Verkauf 31.12.2018	Ankauf 31.12.2017	Verkauf 31.12.2017
Schweiz	CHF	1,1201	1,1329	1,1623	1,1751
USA	USD	1,1400	1,1500	1,1926	1,2026

In der CA Immo Gruppe existieren vier Konzerngesellschaften in Ungarn, deren Abschlüsse bereits in Euro 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 Gesellschaften 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 Gesellschaften in Russland 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 31.12.2018	Stichtagskurs 31.12.2017	Durchschnittskurs 2018	Durchschnittskurs 2017
Bulgarien	BGN	nicht anwendbar	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,4176	7,5136	7,4146	7,4603
Polen	PLN	4,3000	4,1709	4,2669	4,2467
Rumänien	RON	4,6639	4,6597	4,6535	4,5690
Russland	RUB	79,9770	69,3920	74,2082	66,1795
Serbien	RSD	118,1946	118,4727	118,2647	121,2221
Tschechien	CZK	25,7250	25,5400	25,6767	26,3310
Ukraine	UAH	nicht anwendbar	33,4954	32,2545	30,2723
Ungarn	HUF	321,5100	310,1400	319,8950	309,3367

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 umgliedert, 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 deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde).

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 und sich die Immobilien nicht in der Vermarktung befinden. Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 99,6% (31.12.2017: 94,0%), in Deutschland für 96,6% (31.12.2017: 74,9%) sowie in Osteuropa für 99,3% (31.12.2017: 99,9%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2018. 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 25,0% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2017: 7,0% bis 25,0%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 3,7% bis 6,75% (31.12.2017: 3,5% bis 7,5%) sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 2,0% bis 3,5% (31.12.2017: 2,0% 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 (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung:

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2018	Bandbreite 2017
Büro Österreich	335.800	272.200	Ist-Miete €/m ² p. M.	7,73 - 27,81	6,56 - 27,30
			Markt-Miete €/m ² p. M.	7,48 - 24,12	7,09 - 24,12
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,00	5,19
			durchschn. Leerstandsrate in %	11,58	11,47
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,65 / 6,50 / 4,77	3,75 / 6,50 / 5,23
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,50 / 7,00 / 5,05	3,65 / 6,50 / 5,43
Büro Deutschland	1.091.100	957.619	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,99 - 21,86	9,84 - 21,63
			Markt-Miete €/m ² p. M.	11,67 - 22,17	10,34 - 21,53
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,68	6,53
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,54	2,19
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,20 / 5,25 / 3,83	3,25 / 5,25 / 3,88
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,70 / 5,50 / 4,27	3,75 / 5,50 / 4,32
Büro Osteuropa	1.883.670	1.541.628	Ist-Miete €/m ² p. M.	8,87 - 20,81	8,30 - 20,75
			Markt-Miete €/m ² p. M.	8,50 - 18,60	7,91 - 20,48
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,31	3,33
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,13	6,17
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 9,00 / 6,60	4,00 / 8,25 / 6,78
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 9,25 / 6,86	5,70 / 8,50 / 7,09
Büro Gesamt	3.310.570	2.771.447			
Geschäft Österreich	96.900	97.200	Ist-Miete €/m ² p. M.	13,77 - 13,77	13,62 - 13,62
			Markt-Miete €/m ² p. M.	13,61 - 13,61	13,77 - 13,77
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,04	2,31
			durchschn. Leerstandsrate in %	4,20	6,09
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,45 / 4,45 / 4,45	4,45 / 4,45 / 4,45
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,55 / 4,55 / 4,55	4,55 / 4,55 / 4,55
Geschäft Osteuropa	0	8.750	Ist-Miete €/m ² p. M.	-	3,94 - 3,94
			Markt-Miete €/m ² p. M.	-	5,10 - 5,10
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	-	4,12
			durchschn. Leerstandsrate in %	-	15,99
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	-	8,50 / 8,50 / 8,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	-	8,75 / 8,75 / 8,75
Geschäft Gesamt	96.900	105.950			

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2018	Bandbreite 2017
Hotel Österreich	85.500	84.100	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,07 - 11,05	8,66 - 10,40
			Markt-Miete €/m ² p. M.	9,11 - 11,05	9,29 - 10,50
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,08	9,28
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,48	0,42
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,75 / 5,08	4,75 / 5,75 / 5,08
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 6,00 / 5,15	5,00 / 6,00 / 5,15
Hotel Deutschland	170.200	94.000	Ist-Miete €/m ² p. M.	14,26 - 16,97	13,96 - 16,97
			Markt-Miete €/m ² p. M.	14,35 - 16,97	14,06 - 16,97
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	16,44	14,94
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,11	0,80
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 4,50 / 4,05	4,20 / 4,60 / 4,27
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,40 / 5,00 / 4,51	4,70 / 5,10 / 4,77
Hotel Osteuropa	0	11.400	Ist-Miete €/m ² p. M.	-	4,64 - 4,64
			Markt-Miete €/m ² p. M.	-	4,58 - 4,58
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	-	5,93
			durchschn. Leerstandsrate in %	-	6,16
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	-	7,50 / 7,50 / 7,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	-	8,00 / 8,00 / 8,00
Hotel Gesamt	255.700	189.500			
Sonstige Österreich	50.650	49.130	Ist-Miete €/m ² p. M.	1,33 - 1,33	1,28 - 1,28
			Markt-Miete €/m ² p. M.	0,98 - 0,98	0,98 - 0,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	1,96	2,03
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,35 / 6,35 / 6,35	6,35 / 6,35 / 6,35
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,25 / 6,25 / 6,25	6,25 / 6,25 / 6,25
Sonstige Deutschland	53.920	51.480	Ist-Miete €/m ² p. M.	3,51 - 4,05	3,32 - 3,51
			Markt-Miete €/m ² p. M.	3,44 - 4,14	3,05 - 3,44
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,00	2,26
			durchschn. Leerstandsrate in %	4,88	16,18
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,25 / 7,00 / 5,20	4,50 / 8,00 / 5,71
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 8,00 / 5,86	5,00 / 9,00 / 6,44
Sonstiges Gesamt	104.570	100.610			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2018	Bandbreite 2017
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren					
Büro Österreich	0	23.200	Soll-Miete €/m ² p. M.	-	14,50
			Baukosten €/m ²	-	1.560
			Nebenkosten in % von Baukosten	-	15,00
Büro Deutschland	369.660	260.480	Soll-Miete €/m ² p. M.	13,50 - 33,00	13,00 - 29,00
			Baukosten €/m ²	1.704 - 2.628	1.910 - 2.739
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00 - 34,00	20,00 - 28,00
Büro Osteuropa	0	42.200	Soll-Miete €/m ² p. M.	-	15,00
			Baukosten €/m ²	-	1.316
			Nebenkosten in % von Baukosten	-	9,70
Hotel Deutschland	0	34.700	Soll-Miete €/m ² p. M.	-	13,00 - 29,00
			Baukosten €/m ²	-	1.910 - 2.739
			Nebenkosten in % von Baukosten	-	20,00 - 28,00
Sonstige Deutschland	8.100	4.540	Soll-Miete €/m ² p. M.	13,50 - 33,00	13,00 - 29,00
			Baukosten €/m ²	1.704 - 2.628	1.910 - 2.739
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00 - 34,00	20,00 - 28,00
Development Gesamt	377.760	365.120			

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017	Inputfaktoren	Bandbreite 2018	Bandbreite 2017
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven					
Deutschland	258.046	196.715	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,37 - 18.064,12	2,31 - 16.152,90
Grundstücksreserven Osteuropa	15.755	17.439	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	13,70 - 1.078,31	1,96 - 1.078,31
Grundstücksreserven Gesamt	273.801	214.154			

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 2018 ein Mal (2017: 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. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe auch unterjährig eine externe Bewertung. Nach Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe, welche auf Plausibilität geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben werden.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung.

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 0,5 Jahren bis 14 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.

2018				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-285,1	-472,2	-462,5	-641,4
2017				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-438,0	-702,8	-691,1	-956,9

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

Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

Wertpapiere

Die CA Immo Gruppe hält Aktien an der IMMOFINANZ AG, Wien. Diese Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren. Sie werden der Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs). Sämtliche Wertänderungen der Wertpapiere werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Wertpapiere erfolgt keine Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung. Die Dividenden der Wertpapiere werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst.

Die Designation der Wertpapiere in die Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) erfolgt, weil die Wertschwankungen des Aktienkurses der IMMOFINANZ AG ansonsten erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden müssten, und diese nicht planbare Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung die Ergebnisse des operativen Immobiliengeschäfts (Kerngeschäft der CA Immo Gruppe) nicht beeinflussen soll.

Die CA Immo Gruppe erfasst Wertpapiere bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts.

Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) 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. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an assoziierte Unternehmen werden der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen“ gezeigt. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe die Ausleihung an das assoziierte Unternehmen auf Basis des anteiligen IFRS-Eigenkapitals, wobei das Ergebnis durch eine cashflow basierte Bewertung plausibilisiert wird.

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kauttionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallquoten 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“.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) 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.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (dh die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeführten 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 aufgezinst.

Derivative Finanzinstrumente

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

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinscaps, Zinsswaps, Zinsfloors, 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 Cashflow 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 Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind (CFH – Cashflow 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 Derivaten“ ausgewiesen. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Bewertungsergebnisse von Cashflow Hedges werden in jener Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht (reklassifiziert), 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 Cashflow Hedge Accounting nicht oder nicht mehr erfüllen, bezeichnet die CA Immo Gruppe zur klaren Abgrenzung zu Cashflow Hedges als „Fair Value Derivate“. Dies ist zB bei Zinsswaps ohne gleichlaufenden Kreditvertrag bzw. ohne Widmung sowie bei Swaptions, Zinsfloors und Zinscaps der Fall. Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Swaptions, Zinsfloors und Zinscaps 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.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Der beizulegende Zeitwert der trennungspflichtigen eingebetteten Derivate wird auf Basis eines allgemein anerkannten finanzmathematischen Modells (Black-Scholes) ermittelt und basiert auf am Markt beobachtbaren Parametern. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or

loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

h) 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, vorausbezahlte Aufwendungen und Vertragsvermögenswerte (gem. IFRS 15). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bzw. bei Vertragsvermögenswerten abzüglich erwarteter Kreditverluste.

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern, erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen, erhaltene Dividendenvorauszahlungen sowie Vertragsverbindlichkeiten (gem. IFRS 15). Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten (vereinnahmten Betrag) entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (zB bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“.

i) 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 und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

j) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-

Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und 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 festgelegt. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

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 zwei Anwartschaften bereits ausgeschiedener Geschäftsführer sowie zwei bereits laufenden Leistungen. 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Rechnungszinssatz	1,80%	1,63%
Erwartete Bezugserrhöhungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	1,80%	1,63%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2018 1,61% (2017: 1,63%).

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 2018 0,17% (2017: 0,00%).

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.

k) 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.

l) 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 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	
	2018	2017		2018	2017
Bulgarien	10,0%	10,0%	Serbien	15,0%	15,0%
Deutschland	15,8% bis 33,0%	15,8% bis 33,0%	Slowakei	21,0%	21,0%
Kroatien	18,0%	18,0%	Slowenien	19,0%	19,0%
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%	9,0%
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.

m) 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.

n) 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 Entwicklungsstands 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, Ungarn, Polen, Rumänien und Serbien. Das berichtete Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine sowie Slowakei. 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.

o) Umsatzrealisierung

Mieterlöse

Mieterlöse gemäß IAS 17 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 eingekommenen 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. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist.

p) Erlösrealisierung gem. IFRS 15

IFRS 15 regelt, basierend auf einem prinzipienbasierten fünfstufigen Modell, wann und in welcher Höhe Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung des Transaktionspreises
4. Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreisen
5. Erfassung der Erlöse über den Zeitraum oder den Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung

Erlösen sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- a) dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- b) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z. B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- c) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo Gruppe zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Der Posten „Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, welche je nach vertraglicher Regelung zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert werden, sowie Erlöse aus Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt) welche zeitraumbezogen realisiert werden.

Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),
- 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 aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

Erlöse aus Fertigungsaufträgen

Die CA Immo Gruppe bietet Dienstleistungen auch in Form von Baubegleitungen für Kunden an, die als Fertigungsauftrag abgewickelt werden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (zB Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von zB Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung.

Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (zB zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung). Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

q) Ergebnis aus Verkauf von langfristigem 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.

r) Indirekter Aufwand

Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen. Sofern diese Leistungen an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Gruppe erbracht werden, erfolgt keine Kürzung des indirekten Aufwands, sondern eine Erfassung als Erlöse aus Dienstleistungen.

s) Finanzergebnis

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von 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.

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 Derivaten umfasst Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsswaps, Zinscaps, Zinsfloors und Swaptions, soweit diese nicht als Cashflow Hedge erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden sowie die Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung. Der nicht effektive Teil der Cashflow Hedge Beziehungen wird ebenfalls im Ergebnis aus Derivaten erfasst.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen bzw. negativen Einlagenzinsen und erwarteten Kreditverlusten, die Neubewertung von übrigen Beteiligungen, Dividenden und ähnliche Erträge, sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen.

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen umfasst die Bewertung von Ausleihungen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen enthält die Wertänderung aus der Folgebewertung der gewährten Ausleihungen an assoziierte Unternehmen.

t) 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

31.12.2018 Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	3.755.196	3.755.196
Immobilien in Entwicklung	0	0	651.575	651.575
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	4.406.771	4.406.771
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen FVtPL	0	0	10.067	10.067
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	827	0	827
Übrige Beteiligungen FVtPL	0	0	41.098	41.098
Wertpapiere FVOCI	114.544	0	0	114.544
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	114.544	827	51.165	166.536
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	15.144	15.144
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	15.144	15.144
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	-44.429	0	-44.429
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	-44.429	0	-44.429
Summe	114.544	-43.602	4.473.081	4.544.022

31.12.2017 angepasst Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	3.155.677	3.155.677
Immobilien in Entwicklung	0	0	579.274	579.274
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	3.734.951	3.734.951
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen FVtPL	0	0	15.176	15.176
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	293	0	293
Übrige Beteiligungen FVtPL	0	0	56.875	56.875
Wertpapiere FVOCI	117.668	0	0	117.668
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	117.668	293	72.051	190.011
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	40.106	40.106
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	40.106	40.106
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	-23.021	0	-23.021
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	-23.021	0	-23.021
Summe	117.668	-22.729	3.847.108	3.942.047

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2018 und 2017 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:

Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
Stand 1.1.2017	314.610	851.750	1.378.595	97.200	8.800	84.600
Zugänge	1.796	8.434	23.595	899	54	360
Abgänge	-4.433	-16.120	-24.743	-1	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	180.602	0	0	0
Bewertung	-2.753	114.011	-17.759	-874	-102	-827
Umgliederung IFRS 5	-36.900	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	-120	-456	1.339	-23	-2	-32
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	272.200	957.619	1.541.628	97.200	8.750	84.100
Zugänge	2.873	11.191	19.812	286	201	0
Abgänge	-218	-1.293	-128	0	-7.310	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	207.547	0	0	0
Bewertung	25.500	68.099	48.898	-563	-1.644	1.440
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	35.134	55.041	65.536	0	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	311	442	376	-23	4	-40
Stand 31.12.2018	335.800	1.091.100	1.883.670	96.900	0	85.500

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

Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	IFRS 5 Alle
Stand 1.1.2017	83.400	11.400	59.040	46.970	15.064
Zugänge	337	21	1.792	107	0
Abgänge	0	0	-8.400	0	-15.064
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	10.287	-21	-3.302	4.403	0
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	36.900
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	-24	0	0	0	0
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	94.000	11.400	49.130	51.480	36.900
Zugänge	5.150	0	820	83	0
Abgänge	0	0	0	-18	-36.900
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	9.879	2.744	700	2.375	0
Umgliederung IFRS 5	0	-14.144	0	0	14.144
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	60.970	0	0	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	201	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	170.200	0	50.650	53.920	14.144

Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 1.1.2017	5.480	172.040	22.700	211.510	21.319
Zugänge	14.884	90.295	19.317	6.041	671
Abgänge	0	0	0	-1	-5.642
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	14.260	0	0	0
Bewertung	2.836	13.855	183	-3.433	1.091
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	-8.130	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	9.270	0	-9.270	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	0	0	0	-3	0
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	23.200	299.720	42.200	196.715	17.439
Zugänge	11.934	133.244	24.369	14.212	602
Abgänge	0	0	0	-12.130	-1.350
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	0	60.807	-1.033	59.249	-936
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	-35.134	-116.011	-65.536	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	0	377.760	0	258.046	15.755

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2017	57.774
Bewertung (OCI)	2.291
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-3.190
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	56.875
Bewertung (GuV)	1.600
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-1.694
Abgänge	-15.683
Stand 31.12.2018	41.098

u) 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 2018 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	diverse	1.1.2018
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018

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 16	Leasing	1.1.2019
Änderung an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1.1.2019
Änderung an IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen (2015-2017)	diverse	1.1.2019 ²⁾
Änderung an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	1.1.2019 ²⁾
Änderung der Verweise aus das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	Überarbeitetes Rahmenwerk der IFRS-Standards	1.1.2020 ²⁾
Änderung an IFRS 3	Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020 ²⁾
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Definition Wesentlichkeit	1.1.2020 ²⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2021 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.

Voraussichtliche Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss

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 ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Software.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe betreffen hauptsächlich Leasingverträge für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt und nach IAS 40 bewertet.

Im Rahmen des Umsetzungsprojekts für IFRS 16 bzw. IFRS 15 wurden die Komponenten von Betriebskosten analysiert. IFRS 16 unterscheidet zwischen Leasingbestandteilen, sonstigen Leistungen (Nichtleasingkomponenten im Anwendungsbereich des IFRS 15) sowie Bestandteilen eines Vertrags, die nicht zu einer Erbringung einer Leistung des Leasinggebers führen. Die Analyse der Betriebskosten hat ergeben, dass die einzelnen Bestandteile der Betriebskosten separat zu würdigen und zu erfassen sind. Künftig wird bei den Bestandteilen der Betriebskosten unterschieden, wo die CA Immo Gruppe eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Betriebskosten im Anwendungsbereich des IFRS 15) und solchen, durch die der Mieter keine separate Leistung erhält, die er aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten). Bisher hat die CA Immo Gruppe Betriebskosten von Immobilien im Posten Betriebskostenaufwand und die Erlöse aus Betriebskosten im Posten weiterverrechnete Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Künftig stellt die CA Immo Gruppe die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 erfasst werden, werden den Mieterlösen zugeordnet. Damit in Verbindung stehende Aufwendungen werden im Posten sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen erfasst. In den Posten Betriebskostenaufwand und weiterverrechnete Betriebskosten sind künftig nur noch dem IFRS 15 zuzuordnende Komponenten enthalten.

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 16 nicht retrospektiv (keine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) an und erfasst die Nutzungsrechte in gleicher Höhe wie die Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019. Die Änderungen stellen sich voraussichtlich wie folgt dar:

Voraussichtliche Auswirkung auf die Konzernbilanz zum 1.1.2019

Tsd. €	31.12.2018 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 16	1.1.2019 laut IFRS 16
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.755.196	31.294	3.786.489
Selbst genutzte Immobilien	5.223	9.561	14.784
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.938	957	6.895
Langfristiges Vermögen	4.690.748	41.811	4.732.559
Kurzfristiges Vermögen	664.757	0	664.757
Summe Vermögen	5.355.504	41.811	5.397.316
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	2.639.697	0	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,3%		48,9%
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723.749	39.126	1.762.875
Langfristige Schulden	2.167.353	39.126	2.206.480
Verzinsliche Verbindlichkeiten	219.645	2.685	222.330
Kurzfristige Schulden	548.454	2.685	551.139
Summe Eigenkapital und Schulden	5.355.504	41.811	5.397.316

Auf Basis der Zahlen von 2018 wird die Auswirkung des IFRS 16 auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt geschätzt:

Tsd. €	2018 wie berichtet	Schätzung Auswirkung IFRS 16	Vergleichswert 2018 (geschätzt)
Mieterlöse	192.440	8.849	201.289
Weiterverrechnete Betriebskosten	55.828	-8.849	46.979
Betriebskostenaufwand	-60.107	10.480	-49.627
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.961	-8.958	-21.918
Nettomietergebnis	175.201	1.522	176.723
Indirekte Aufwendungen	-53.246	1.889	-51.357
EBITDA	145.075	3.412	148.487
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.619	-1.904	-4.523
Ergebnis aus Neubewertung	276.461	-405	276.056
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	442.271	1.103	443.374
Finanzierungsaufwand	-36.966	-1.273	-38.240
Finanzergebnis	-46.071	-1.273	-47.344
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	396.200	-170	396.029
Ertragsteuern	-90.896	54	-90.842
Ergebnis der Periode	305.304	-116	305.188
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	305.293	-116	305.177
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€3,28	€0,00	€3,28
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€3,21	€0,00	€3,21

Sonstige Änderungen

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRIC 23 (Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung) wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben. Die Änderung an IAS 23 Fremdkapitalkosten durch den jährlichen Verbesserungszyklus (2015-2017) wird dazu führen, dass die Bestimmung des gewogenen Durchschnitts der Fremdkapitalkosten aus allgemein aufgenommenen Mitteln in Zukunft sämtliche Fremdmittel, die nicht speziell zur Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts dienen, umfassen wird. 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 Serbien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Slowakei.

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
2018	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	27.904	236	28.140	55.460	4.941	60.401	99.778	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	533	0	533	487	9	496	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.592	123	6.715	11.620	622	12.242	34.498	
Betriebskostenaufwand	-7.613	-123	-7.736	-12.625	-927	-13.552	-36.709	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.239	0	-3.239	-4.556	-691	-5.247	-4.840	
Nettomietergebnis	24.177	236	24.413	50.384	3.954	54.339	92.728	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-428	-428	0	-5.366	-5.366	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	13.500	13.500	0	10.315	10.315	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-26	0	-26	3.509	8.735	12.244	-1.526	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	830	12.078	12.908	479	
Indirekte Aufwendungen	-1.466	-139	-1.605	-7.172	-20.697	-27.869	-13.781	
Sonstige betriebliche Erträge	245	2	248	609	206	815	391	
EBITDA	22.930	13.171	36.101	48.162	9.225	57.386	78.291	
Abschreibungen und Wertänderungen	-690	0	-690	-104	-511	-615	-453	
Ergebnis aus Neubewertung	17.179	9.699	26.877	71.023	128.887	199.910	43.237	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	39.419	22.870	62.289	119.080	137.601	256.681	121.075	

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	3.888	3.888	0	8.367	8.367	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	22.053	0	22.053	761.384	20.063	781.447	447	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	3.888	25.941	761.384	28.430	789.814	447	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	26.494	26.494	0	77.698	77.698	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	830	12.078	12.908	479	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	26.494	26.494	830	89.776	90.606	479	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	30.382	52.435	762.215	118.206	880.420	926	

31.12.2018

Immobilienvermögen ¹⁾	517.394	48.286	565.681	1.303.648	832.689	2.136.337	1.723.900	
Sonstiges Vermögen	12.669	37.579	50.249	516.317	554.266	1.070.583	136.613	
Aktive latente Steuern	0	0	0	952	948	1.900	401	
Segmentvermögen	530.063	85.866	615.929	1.820.917	1.387.903	3.208.821	1.860.914	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	190.150	23.770	213.919	637.452	276.639	914.092	794.916	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.086	12.113	17.198	18.862	317.077	335.939	47.690	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.365	3.487	47.852	233.162	89.554	322.717	44.479	
Schulden	239.600	39.370	278.970	889.477	683.271	1.572.747	887.085	
Eigenkapital	290.464	46.496	336.959	931.441	704.633	1.636.073	973.829	
Investitionen ²⁾	2.440	21.759	24.199	72.724	207.372	280.096	225.926	

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 44.882 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 28.657 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
899	100.677	10.329	0	10.329	199.547	0	-7.107	192.440
0	0	0	0	0	1.028	0	-1.028	0
254	34.752	3.679	0	3.679	57.388	0	-1.560	55.828
-365	-37.074	-3.972	0	-3.972	-62.335	0	2.228	-60.107
-30	-4.870	-748	0	-748	-14.103	0	1.143	-12.961
757	93.485	9.288	0	9.288	181.525	0	-6.324	175.201
-722	-722	0	-17	-17	-6.534	0	393	-6.141
0	0	0	0	0	23.814	0	-16.408	7.406
1.177	-349	8.825	173	8.998	20.867	0	-12.642	8.225
0	479	0	0	0	13.387	12.872	-14.114	12.145
-656	-14.437	-642	-74	-716	-44.627	-24.503	15.883	-53.246
340	731	6	0	6	1.800	259	-573	1.485
896	79.187	17.476	82	17.558	190.233	-11.372	-33.785	145.075
0	-453	0	0	0	-1.757	-334	-528	-2.619
8.951	52.188	-2.707	-10	-2.717	276.258	0	203	276.461
0	0	0	0	0	0	0	23.354	23.354
9.847	130.922	14.769	72	14.841	464.733	-11.706	-10.756	442.271
0	0	0	0	0	12.255	0	-11.881	375
8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	822.627	0	-778.447	44.181
8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	834.882	0	-790.327	44.555
0	0	0	0	0	104.192	0	-60.149	44.043
0	479	0	0	0	13.387	12.872	-14.114	12.145
0	479	0	0	0	117.579	12.872	-74.263	56.188
8.927	9.853	8.635	1.118	9.753	952.462	12.872	-864.590	100.743
88.755	1.812.655	97.014	3.900	100.914	4.615.587	0	-144.981	4.470.606
18.153	154.767	4.718	16.245	20.963	1.296.561	1.041.202	-1.454.816	882.947
0	401	447	0	447	2.748	38.499	-39.296	1.951
106.908	1.967.823	102.179	20.145	122.324	5.914.896	1.079.702	-1.639.093	5.355.504
66.214	861.130	49.218	9.448	58.666	2.047.807	1.089.893	-1.194.306	1.943.394
9.005	56.695	2.546	7	2.553	412.385	45.608	-71.021	386.973
817	45.296	918	559	1.477	417.342	4.494	-36.395	385.441
76.036	963.121	52.682	10.014	62.696	2.877.534	1.139.995	-1.301.721	2.715.808
30.873	1.004.702	49.498	10.131	59.628	3.037.362	-60.294	-337.372	2.639.697
24.971	250.897	1.854	0	1.854	557.046	264	-78.414	478.895

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
2017 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	30.771	0	30.771	75.601	4.273	79.874	92.615	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	523	0	523	898	10	908	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.273	0	7.273	17.358	352	17.710	32.763	
Betriebskostenaufwand	-8.079	0	-8.079	-17.751	-437	-18.187	-35.185	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.515	0	-2.515	-7.236	374	-6.862	-6.337	
Nettomietergebnis	27.972	0	27.972	68.870	4.572	73.442	83.857	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-418	-418	0	-4.184	-4.184	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	18.928	18.928	0	13.287	13.287	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.101	19	3.120	12.591	4.164	16.755	5.378	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	378	10.299	10.677	651	
Indirekte Aufwendungen	-1.486	-92	-1.577	-7.428	-15.552	-22.980	-12.551	
Sonstige betriebliche Erträge	73	7	80	1.324	198	1.521	238	
EBITDA	29.660	18.444	48.104	75.736	12.784	88.519	77.573	
Abschreibungen und Wertänderungen	-957	0	-957	-121	-2.424	-2.545	-435	
Ergebnis aus Neubewertung	-8.175	2.836	-5.339	299.930	14.015	313.944	-15.904	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	20.529	21.280	41.809	375.544	24.374	399.918	61.233	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	26.155	26.155	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	30.939	0	30.939	16.400	1.110	17.510	39.698	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	30.939	0	30.939	16.400	27.265	43.665	39.698	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	62.519	62.519	0	64.998	64.998	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	378	10.299	10.677	651	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	62.519	62.519	378	75.297	75.675	651	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	30.939	62.519	93.458	16.778	102.561	119.340	40.348	
31.12.2017 angepasst								
Immobilienvermögen ¹⁾	535.088	32.588	567.677	1.872.411	681.610	2.554.020	1.495.908	
Sonstiges Vermögen	47.445	55.184	102.629	164.671	391.496	556.167	136.925	
Aktive latente Steuern	0	0	0	587	1.354	1.941	859	
Segmentvermögen	582.533	87.773	670.305	2.037.670	1.074.459	3.112.129	1.633.692	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	224.551	45.450	270.001	919.303	150.852	1.070.155	691.516	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.616	10.474	20.090	35.122	226.413	261.535	46.832	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.068	6.417	49.486	232.671	60.658	293.328	35.696	
Schulden	277.236	62.341	339.577	1.187.096	437.923	1.625.018	774.044	
Eigenkapital	305.298	25.432	330.729	850.574	636.536	1.487.110	859.647	
Investitionen ²⁾	4.872	36.981	41.854	16.059	195.270	211.329	155.601	

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
0	92.615	12.766	0	12.766	216.026	0	-35.745	180.281
0	0	0	0	0	1.431	0	-1.431	0
0	32.763	4.332	0	4.332	62.078	0	-10.815	51.263
0	-35.185	-4.738	0	-4.738	-66.189	0	10.493	-55.696
0	-6.337	-552	0	-552	-16.266	0	3.777	-12.489
0	83.857	11.808	0	11.808	197.079	0	-33.721	163.358
-136	-136	0	-47	-47	-4.786	0	1.942	-2.844
0	0	0	0	0	32.215	0	-16.255	15.960
-686	4.692	0	52	52	24.619	0	4.183	28.802
0	651	0	0	0	11.328	12.111	-12.331	11.109
-479	-13.030	-837	-127	-964	-38.551	-19.391	13.324	-44.618
11	248	12	0	12	1.861	233	-1.043	1.051
-1.291	76.282	10.983	-122	10.861	223.766	-7.047	-43.901	172.818
-3	-437	0	0	0	-3.939	-484	578	-3.846
399	-15.505	-1.368	-450	-1.818	291.282	0	-187.417	103.865
0	0	0	0	0	0	0	71.564	71.565
-894	60.339	9.615	-572	9.043	511.109	-7.531	-159.177	344.402
0	0	0	0	0	26.155	0	-21.187	4.968
4.350	44.048	0	600	600	93.097	0	-13.406	79.690
4.350	44.048	0	600	600	119.251	0	-34.593	84.658
0	0	0	0	0	127.516	0	-78.275	49.241
0	651	0	0	0	11.328	12.111	-12.331	11.109
0	651	0	0	0	138.845	12.111	-90.606	60.349
4.350	44.698	0	600	600	258.096	12.111	-125.199	145.008
54.779	1.550.687	175.770	4.860	180.630	4.853.014	0	-1.039.203	3.813.811
10.628	147.554	6.768	15.859	22.627	828.976	929.744	-824.729	933.991
205	1.064	164	0	164	3.168	37.113	-38.347	1.934
65.612	1.699.304	182.702	20.719	203.421	5.685.159	966.856	-1.902.279	4.749.736
36.299	727.815	123.363	13.228	136.591	2.204.563	911.596	-1.366.829	1.749.330
13.163	59.995	3.437	45	3.482	345.103	33.564	-112.037	266.628
118	35.815	2.781	560	3.341	381.970	1.301	-68.763	314.509
49.580	823.624	129.581	13.833	143.415	2.931.634	946.461	-1.547.629	2.330.467
16.032	875.680	53.120	6.885	60.006	2.753.525	20.395	-354.650	2.419.269
19.988	175.590	2.260	0	2.260	431.033	206	-131.213	300.027

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	2018		2017	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	25.818	25,6%	19.681	21,3%
Rumänien	18.794	18,7%	17.649	19,1%
Serbien	6.878	6,8%	6.497	7,0%
Tschechien	18.018	17,9%	17.765	19,2%
Ungarn	31.169	31,0%	31.024	33,5%
Summe Mieterlöse	100.677	100,0%	92.615	100,0%
Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	483.200	26,7%	402.800	26,0%
Rumänien	394.500	21,8%	302.458	19,5%
Serbien	96.000	5,3%	96.400	6,2%
Tschechien	355.485	19,6%	277.319	17,9%
Ungarn	483.470	26,7%	471.710	30,4%
Summe Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.812.655	100,0%	1.550.687	100,0%

2. Mieterlöse

Tsd. €	2018	2017
Laufende Mieterlöse	188.925	177.532
Bedingte Mieterlöse	1.664	1.497
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	1.270	678
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	581	573
Mieterlöse	192.440	180.281

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2018	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	14.879	52,9%	46.279	79,2%	98.016	99,3%	5.997	83,4%	165.171	85,8%
Hotel	6.193	22,0%	5.439	9,3%	0	0,0%	1.192	16,6%	12.824	6,7%
Geschäft	5.370	19,1%	263	0,5%	659	0,7%	0	0,0%	6.292	3,3%
Sonstige	1.697	6,0%	6.455	11,0%	0	0,0%	0	0,0%	8.153	4,2%
Mieterlöse	28.139	100%	58.436	100%	98.675	100%	7.189	100%	192.440	100%

2017	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	17.629	57,3%	41.394	78,3%	89.013	99,2%	5.943	85,0%	153.979	85,4%
Hotel	5.494	17,9%	4.927	9,3%	0	0,0%	1.047	15,0%	11.468	6,4%
Geschäft	5.118	16,6%	263	0,5%	673	0,8%	0	0,0%	6.053	3,4%
Sonstige	2.530	8,2%	6.249	11,8%	1	0,0%	0	0,0%	8.780	4,9%
Mieterlöse	30.771	100%	52.832	100%	89.688	100%	6.990	100%	180.281	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. €	2018	2017
Weiterverrechnete Betriebskosten	55.828	51.263
Betriebskostenaufwand	-60.107	-55.696
Eigene Betriebskosten	-4.278	-4.433
Instandhaltungsaufwand	-5.934	-5.884
Vermittlungshonorare	-3.057	-3.577
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-1.174	-54
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-2.795	-2.974
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.961	-12.489
Gesamt	-17.239	-16.923

4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2018	2017
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-639	-752
Immobilienwerbung	-68	-115
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-5.056	-1.865
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	-5.763	-2.732
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-94	-55
Immobilienwerbung	-27	-49
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-257	-7
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	-378	-112
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.141	-2.844

5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	375	4.968
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	44.043	49.241
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	44.417	54.209
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-247	-1.032
Baukosten	-36.764	-37.216
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-37.011	-38.249
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.406	15.960
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse	16,7%	29,4%

6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2018	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2017 angepasst
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	22.053	0	447	1.118	23.618	0	0	4.350	0	4.350
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	-22.052	0	-423	-968	-23.442	0	0	-4.300	0	-4.301
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	-84	0	-84
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	-1.644	0	-1.644	0	0	1.325	0	1.325
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-7	771	122	-71	815	-45	7.174	-36	0	7.093
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	-5	771	-1.498	79	-654	-45	7.174	1.255	0	8.383
Erlöse aus Immobilienverkauf	0	20.063	500	0	20.562	30.939	16.951	26.850	600	75.340
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	0	-12.130	-400	0	-12.530	-27.874	-16.121	-24.743	-520	-69.258
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	-116	0	0	0	-116
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	0	0	418	8.470	2.608	0	11.496
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-21	765	103	0	847	-109	3.301	-208	-28	2.956
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	-21	8.697	203	0	8.879	3.258	12.602	4.507	52	20.419
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-26	9.468	-1.296	79	8.225	3.213	19.776	5.762	52	28.802

KONZERNABSCHLUSS

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 45.160 Tsd. € (2017: 4.350 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 45.209 Tsd. € (2017: 4.350 Tsd. €) vereinbart wurden.

7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2018	2017
Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen	0	1.892
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	10.149	6.870
Managementenerlöse	1.996	2.324
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	0	22
Erlöse aus Dienstleistungen	12.145	11.109

8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2018	2017
Personalaufwand	-42.035	-37.093
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.686	-7.412
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-4.939	-3.250
Büromiete	-1.649	-1.694
Reisekosten und Transportkosten	-1.272	-1.242
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.324	-2.636
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.850	-4.030
Zwischensumme	-66.756	-57.357
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	9.801	10.138
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	3.708	2.601
Indirekte Aufwendungen	-53.247	-44.618

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 171 Tsd. € (2017: 125 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 374 Tsd. € (2017: 305 Tsd. €) erfasst.

9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2018	2017
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	120	117
Sonstige Erträge	1.366	934
Sonstige betriebliche Erträge	1.485	1.051

10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2018	2017
Planmäßige Abschreibungen	-1.514	-1.762
Wertminderungen Firmenwert	-870	-896
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-396	-1.188
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	162	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.619	-3.846

11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	21.770	70.680
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	1.584	884
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	23.354	71.564

In 2018 resultiert das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen im Wesentlichen aus der Auflösung einer latenten Gewerbesteuer in Deutschland und in 2017 resultiert das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen im Wesentlichen aus der Aufwertung einer Immobilie in Deutschland.

12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Bankzinsen	-17.927	-24.192
Anleihezinsen	-16.352	-14.963
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-4.726	-1.126
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-5.559	-6.637
Aktiviere Zinsen	7.598	4.907
Finanzierungsaufwand	-36.966	-42.010

13. Ergebnis aus Derivaten

Tsd. €	2018	2017
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-5.286	-800
Ineffektivität von Zinsswaps	0	20
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-1.110	-1.980
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-14.905	-5.308
Ergebnis aus Derivaten	-21.301	-8.068

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cashflow 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. €	2018	2017
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	-5.386	-771
Bewertung Swaption	0	-17
Bewertung Zinscaps	0	-12
Bewertung Zinsfloors	101	0
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-5.286	-800

14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	1.518	1.851
Bankzinsenerträge	29	39
Dividenden Erträge	6.921	4.947
Erwartete Kreditverluste auf Liquidemittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	-34	0
Negative Einlagenzinsen	-933	-715
Neubewertung übrige Beteiligungen	1.607	0
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	263	0
Sonstige Zinserträge	1.709	1.543
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	11.081	7.665

15. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich im Jahr 2018 auf 0 Tsd. € (2017: -3.459 Tsd. €). Im Vorjahr handelte es sich im Wesentlichen um Wertminderungen von Wertpapieren gem. IAS 39, die aus dem ersten Quartal 2017 resultierten. Die Wertaufholung der Wertpapiere vom zweiten bis zum vierten Quartal 2017 in Höhe von insgesamt 19.511 Tsd. € wurde gem. IAS 39 im sonstigen Ergebnis erfasst. Der IFRS 9 wurde retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte angewendet.

16. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2018	2017
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	-2.387	5.034
	-2.387	5.034

17. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2018	2017 angepasst
Zinsaufwendungen	Zinsen	AC	-36.966	-42.010
Kursdifferenzen	Bewertung		-96	-1.091
	Realisierung		3.598	474
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-5.386	-771
	Ineffektivität	CFH	0	20
	Realisierung	FVtPL	-1.110	-1.980
Swaption	Bewertung	FVtPL	0	-17
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	101	-12
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	FVtPL	-14.905	-5.308
Zinserträge	Zinsen	AC	3.256	3.433
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	-933	-715
Finanzinvestitionen	Dividenden	FVtPL/ FVOCI	6.921	4.947
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	1.607	-3.459
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	FVtPL	263	0
Erwartete Kreditverluste auf Liquidemittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	-34	0
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			-43.684	-46.490
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	-2.387	5.023
	Realisierung	AEA	0	10
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			-2.387	5.034
Finanzergebnis			-46.071	-41.456

¹⁾ AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), CFH – Cashflow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert), AEA – at equity (nach der Equity-Methode einbezogen)

Dem Segment Osteuropa übrige Regionen Development wurde eine Wertminderung für assoziierte Unternehmen in Höhe von -2.387 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €) zugeordnet. Im Jahr 2017 wurde dem Segment Holding eine Wertminderung für Wertpapiere gem. IAS 39 in Höhe von -3.398 Tsd. € zugeordnet.

18. Ertragsteuern

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-39.905	-14.757
Ertragsteuer (Vorjahre)	-83	-1.562
Tatsächliche Ertragsteuer	-39.987	-16.319
Veränderung der latenten Steuern	-50.689	-49.628
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	-220	1.142
Ertragsteuern	-90.896	-64.805
Steuerquote (gesamt)	22,9%	21,4%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultierten in 2018 und 2017 vor allem aus Deutschland.

Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren vor allem aus Deutschland und Österreich und betreffen Feststellungen aus Betriebsprüfungen. Im Jahr 2017 resultieren die Ertragsteuern (Vorjahre) im Wesentlichen aus im Zuge der

Steuererklärung geänderten Einschätzung zur Inanspruchnahme von ertragsteuerlichen Begünstigungen, die im Gegenzug zu einer Reduktion der passiven latenten Steuer in Höhe von 6.011 Tsd. € führen.

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

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Ergebnis vor Steuern	396.200	302.945
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-99.050	-75.736
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	-35	846
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-753	-738
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-3.816	-3.450
Abweichende Steuersätze im Ausland	875	5.277
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	7.922	3.842
Steuerfreie Erträge	1.858	660
Anpassung Steuern Vorjahre	291	2.246
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	652	705
Gewerbesteuerliche Effekte	69	856
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	859	-3.571
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.657	1.740
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-1.167	2.083
Änderung des Steuersatzes	14	0
Sonstige	-271	437
Effektiver Steueraufwand	-90.896	-64.804

19. Sonstiges Ergebnis

2018						
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung von Wertpapieren	Rücklage IAS 16	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	1.110	-3.950	-3.124	0	345	-5.618
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-268	0	195	0	-101	-174
Sonstiges Ergebnis der Periode	842	-3.950	-2.929	0	244	-5.792
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	842	-3.950	-2.929	0	244	-5.792

2017						
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 16	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	3.294	1.106	21.802	816	263	27.280
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-935	0	-2.165	-261	-87	-3.447
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.359	1.106	19.637	556	176	23.834
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.359	1.106	19.637	556	176	23.834

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.

Die Rücklage gemäß IAS 16 resultiert in 2017 aus der Aufwertung eines bisher gemäß IAS 16 selbstgenutzten Teiles einer Immobilie auf den beizulegenden Zeitwert aufgrund der Umgliederung zu IAS 40.

20. Langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
Buchwerte				
Stand 1.1.2017	2.923.676	433.049	6.643	3.363.368
Erwerb Immobiliengesellschaften	180.611	14.260	0	194.872
Laufende Investitionen/Herstellung	36.700	131.149	0	167.849
Abgänge	-53.681	-5.643	0	-59.324
Abschreibungen	0	0	-350	-350
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-36.900	0	0	-36.900
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-8.130	0	-8.130
Umgliederungen	793	0	-793	0
Neubewertung	103.203	14.298	0	117.502
Veränderung Anreizvereinbarungen	1.276	290	0	1.566
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	3.155.677	579.274	5.500	3.740.452
Erwerb Immobiliengesellschaften	207.547	0	0	207.547
Laufende Investitionen/Herstellung	40.309	184.375	0	224.684
Abgänge	-8.831	-13.480	0	-22.311
Abschreibungen	0	0	-278	-278
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-14.144	0	0	-14.144
Umgliederungen	216.681	-216.681	0	0
Neubewertung	156.729	118.088	0	274.816
Veränderung Anreizvereinbarungen	1.227	0	0	1.227
Stand 31.12.2018	3.755.196	651.575	5.223	4.411.994

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte Frankfurt ONE (27.275 Tsd. €), München Nymphenburg (25.024 Tsd. €), CUBE (24.988 Tsd. €), Frankfurt Karlsruher Straße (19.197 Tsd. €) und Rieck 02 (16.947 Tsd. €) in Deutschland, die Orhideea Towers in Bukarest (24.369 Tsd. €) sowie diverse weitere Projekte in Deutschland sowie Osteuropa. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen Europaplatz Berlin (6.547 Tsd. €) und Frankfurt Karlsruher Straße (5.066 Tsd. €) in Deutschland. Die Umgliederungen von Entwicklungs- zu Bestandsimmobilien betreffen die fertig gestellten Projekte ViE in Österreich, Orhideea Towers in Rumänien sowie Frankfurt Karlsruher Straße und Europaplatz Berlin in Deutschland.

Die Erwerbe von Immobiliengesellschaften betreffen das Gebäude C des Warsaw Spire Komplexes in Polen, das Bürogebäude Visionary Prague in Tschechien sowie das Bürogebäude Campus 6.1 in Rumänien.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in der Ukraine, den Verkauf des Gleisdreiecks Pasing und des Bahnhofs Freimann in Deutschland sowie den Verkauf des Pannonia Shopping Centers in Ungarn. Im Vorjahr betrafen die Abgänge im Wesentlichen den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in Prag und in der Ukraine, diverse Verkäufe in Österreich sowie die Büroimmobilien Lietzenburger Straße in Deutschland und Infopark in Ungarn.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.313.107 Tsd. € (31.12.2017: 2.191.735 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 7.115 Tsd. € (2017: 4.758 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,36% (2017: 2,38%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 0 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €).

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
Stand 1.1.2017				
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
Anreizvereinbarungen	12.811	3	0	12.815
Marktwert/Buchwert	2.923.676	433.049	6.643	3.363.367
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	3.141.621	578.981	10.683	3.731.285
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-5.182	-5.182
Netto-Buchwerte	3.141.621	578.981	5.500	3.726.102
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	14.057	293	0	14.350
Marktwert/Buchwert	3.155.677	579.274	5.500	3.740.452
Stand 31.12.2018				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	3.739.762	651.432	10.683	4.401.877
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-5.460	-5.460
Netto-Buchwerte	3.739.762	651.432	5.223	4.396.417
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	15.434	143	0	15.577
Marktwert/Buchwert	3.755.196	651.575	5.223	4.411.994

21. Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Buchwerte				
Stand 1.1.2017	7.153	1.042	8.195	5.599
Währungsdifferenz	0	0	0	4
Laufende Zugänge	0	283	283	631
Abgänge	-200	-23	-222	-17
Abschreibungen	0	-657	-657	-755
Wertminderungen	-896	0	-896	0
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018	6.057	645	6.703	5.462
Währungsdifferenz	0	0	0	-5
Laufende Zugänge	0	323	323	1.367
Abgänge	0	0	0	-115
Abschreibungen	0	-466	-466	-770
Wertminderungen	-870	0	-870	0
Stand 31.12.2018	5.187	502	5.689	5.938

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
Stand 1.1.2017				
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
Stand 31.12.2017 = 1.1.2018				
Anschaffungskosten	21.831	3.905	25.737	10.523
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-15.774	-3.260	-19.034	-5.061
Buchwerte	6.057	645	6.703	5.462
Stand 31.12.2018				
Anschaffungskosten	21.742	4.239	25.981	11.590
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-16.555	-3.737	-20.292	-5.651
Buchwerte	5.187	502	5.689	5.938

22. 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 Partnerpensionsgesellschaft, WPI Fonds	rd. 33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe	2 (3)
	Gesellschaften						
Eggarten	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Bestand	Summe	2 (2)
	Gesellschaften						

Das Joint Venture „Tower 185“ hielt den Tower 185 in Frankfurt. Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München.

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 31.12.2018 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 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. €	2018	Tower 185	2017	Tower 185
	Eggarten		Eggarten	
Mieterlöse	74	318	91	26.055
Abschreibungen und Wertänderungen	0	0	0	-6
Finanzierungsaufwand	-39	-1	-9	-36.429
Ertragsteuern	-21	25.599	21	-3.891
Ergebnis der Periode	-251	27.607	-216	159.073
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-251	27.607	-216	159.073
Langfristiges Vermögen	26	0	46	29
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	86.620	362.767	85.243	783.534
Liquide Mittel	654	3.714	167	4.252
Summe Vermögen	87.300	366.481	85.456	787.814
Sonstige langfristige Schulden	0	4	0	25.616
Verzinsliche Verbindlichkeiten	3.598	0	1.559	0
Langfristige Schulden	3.598	4	1.559	25.616
Sonstige kurzfristige Schulden	181	4.045	126	17.367
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	0	312.753
Kurzfristige Schulden	181	4.045	126	330.121
Eigenkapital	83.498	362.433	83.749	432.078
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.875	143.961	41.981	99.724
Anteiliges Jahresergebnis	-128	9.199	-109	53.002
Kapitalherabsetzungen	0	-30.190	0	-6.151
Erhaltene Dividenden	0	0	0	-2.614
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.747	122.970	41.872	143.962
Verkauf	0	-2.213	0	0
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	0	454	0	-905
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	-2.276
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.747	121.211	41.872	140.781

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

Tsd. €	2018	31.12.2017 angepasst
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	31.358	57.975
Anteiliges Jahresergebnis	11.510	13.688
Kapitalerhöhungen	3.783	1.919
Kapitalherabsetzungen	-25	-2.811
Erhaltene Dividenden	-4.857	-7.384
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.768	63.386
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	-82	175
Abgänge	-6.373	-31.932
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	1.741	667
Nicht angesetzte Verluste	0	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	37.054	32.297

23. Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31.12.2018 gibt es keine nicht angesetzten Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2017: 0 Tsd. €).

Folgende Tabelle zeigt die Anteile am assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2018	2017
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	-21.448	-18.808
Anteiliges Jahresergebnis	-3.775	-2.640
Wertberichtigung Ausleihungen und nicht werthaltige Zinsen	16.823	21.448
Zuschuss	8.400	0
Buchwert 31.12.	0	0

24. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Sonstiges Finanzvermögen	52.222	75.541
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.941	10.926
	65.163	86.466

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2018	Erfolgswirksame Wertänderung 2018	Erfolgsneutrale Wertänderung 2018	Kumulierte Wertänderung 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	109	0	0	0	109
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	14.002	-2.387	0	-3.935	10.067
Sonstige Ausleihungen	23.041	5	0	-22.921	120
Darlehen und Forderungen	37.152	-2.382	0	-26.856	10.297
Übrige Beteiligungen	33.096	1.600	0	8.003	41.098
Übrige Beteiligungen	33.096	1.600	0	8.003	41.098
Zinsswaps	0	398	0	0	0
Zinsfloors	726	101	0	101	827
Derivative Finanzinstrumente	726	499	0	101	827
Summe sonstiges Finanzvermögen	70.974	-282	0	-18.753	52.222

Die übrigen Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland. Im Jahr 2018 wurden Minderheitsbeteiligungen an einem Immobilienportfolio in Hessen (Deutschland) um 15.946 Tsd. € veräußert.

Die Zinsswaps wurden im Jahr 2018 aufgelöst.

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2017 angepasst	Erfolgswirksame Wertänderung 2017 angepasst	Erfolgsneutrale Wertänderung 2017	Kumulierte Wertänderung 31.12.2017 angepasst	Buchwert 31.12.2017 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.277	117	0	-217	3.061
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.402	6.426	0	-7.226	15.176
Sonstige Ausleihungen	23.062	-56	0	-22.926	136
Darlehen und Forderungen	48.742	6.487	0	-30.368	18.373
Übrige Beteiligungen	50.887	0	2.291	5.987	56.875
Übrige Beteiligungen	50.887	0	2.291	5.987	56.875
Zinsswaps	0	293	0	293	293
Zinscaps	0	-12	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	0	280	0	293	293
Summe sonstiges Finanzvermögen	99.629	6.768	2.291	-24.088	75.541

Die Zinscaps wurden im Jahr 2017 aufgelöst.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	9.750	10.031
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.435	0
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	723	820
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.033	74
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.941	10.926

25. Latente Steuern

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-294.937	-243.750
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	861	0
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	0	827
Veränderung aus Erstkonsolidierung	318	385
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	-1	3
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-395	-2.305
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-50.689	-49.628
Änderung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9	0	-468
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-344.842	-294.937

Tsd. €	31.12.2017 angepasst						31.12.2018		
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/I FRS 5/ Fremdwährungs- kursänderung	netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	584	-314.732	-314.148	-83.378	0	861	-396.665	420	-397.085
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	708	0	708	12	0	0	720	720	0
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	0	-936	-936	-140	0	0	-1.076	123	-1.199
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	175	-6	169	19	0	0	188	199	-11
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	979	-22.014	-21.035	21.070	0	0	34	1.032	-998
Ausleihungen, übrige Beteiligungen, Wertpapiere	0	-7.508	-7.508	279	-25	0	-7.254	0	-7.254
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-4.231	-4.231	4.231	0	0	0	0	0
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	521	-269	252	-480	0	0	-228	595	-824
Vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15)	0	-4.920	-4.920	4.658	0	0	-263	0	-263
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-27	-27	-237	0	0	-264	0	-264
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	32	0	32	-31	0	0	1	8	-7
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	5.473	0	5.473	5.133	-268	0	10.338	10.338	0
Verbindlichkeiten	1.227	-2.125	-898	1.686	0	-1	786	2.156	-1.370
Wandelschuldverschreibung	0	-3.498	-3.498	725	0	0	-2.773	0	-2.773
Rückstellungen	4.421	0	4.421	830	-101	0	5.149	5.196	-47
Steuerliche Verlustvorträge	51.210	0	51.210	-5.065	0	318	46.464	46.464	0
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	65.330	-360.267	-294.937	-50.689	-395	1.178	-344.842	67.251	-412.093
Verrechnung der Steuern	-63.396	63.396	0				0	-65.300	65.300
Steueransprüche/-schulden netto	1.934	-296.871	-294.937				-344.842	1.951	-346.793

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2017: 3.322 Tsd. €) enthalten.

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

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Im Folgejahr	9.804	15.240
In den darauffolgenden 4 Jahren	15.797	21.888
Über 5 Jahre	12.441	13.769
Unbegrenzt vortragsfähig	216.251	286.830
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	254.292	337.728
darauf nicht angesetzte latente Steuern	53.931	71.214

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 187.075 Tsd. € (31.12.2017: 153.255 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 137.651 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 180.628 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 5.478 Tsd. € (31.12.2017: 7.104 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 70.821 Tsd. € (31.12.2017: 75.409 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 116.641 Tsd. € (31.12.2017: 157.100 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

26. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2018 wurde eine Veräußerungsgruppe mit einer Liegenschaft in Slowenien mit einem beizulegenden Zeitwert von 14.144 Tsd. € (31.12.2017: 39.176 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppe wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Österreich - Bestandsimmobilien	0	36.900
Osteuropa übrige Regionen - Bestandsimmobilien	14.144	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	14.144	36.900
Deutschland - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	2.276
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	0	2.276
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	14.144	39.176

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.144	39.176
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15	0
Liquide Mittel	997	930
Wertberichtigung Forderungen aus Vermietung	-11	0
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	15.144	40.106
Rückstellungen	17	29
Sonstige Verbindlichkeiten	49	42
Passive latente Steuern	861	0
Schulden in Veräußerungsgruppen	927	71
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	14.217	40.035

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

27. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2018 Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2017 angepasst Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	42.527	0	42.527	34.214	0	34.214
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	5.988	-4.048	1.940	6.059	-3.813	2.246
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	48.515	-4.048	44.468	40.273	-3.813	36.459

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 109.590 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 95.220 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 43.777 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 36.457 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 15 Liegenschaften (31.12.2017 angepasst: 16 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2018 wurden Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten in Höhe von 483 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 149 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,44% (2017: 2,44%) aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €).

28. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017 angepasst
Forderungen aus Vermietung und Handel	22.022	26.050
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	5.030	26.215
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	8.939	8.582
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	14.686	3.655
Übrige Forderungen	14.179	9.081
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	64.856	73.582
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	14.924	9.139
Vertragsvermögenswerte	15.098	12.696
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	2.238	1.489
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	32.259	23.324
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	97.115	96.905

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

Tsd. €	Nominale 31.12.2018	Einzelwert- berichtigung 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Nominale 31.12.2017 angepasst	Einzelwert- berichtigung 31.12.2017 angepasst	Buchwert 31.12.2017 angepasst
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	71.246	-6.391	64.856	77.803	-4.222	73.582
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	32.279	-20	32.259	23.337	-13	23.324
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	103.526	-6.411	97.115	101.140	-4.235	96.905

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Stand 1.1.	4.235	4.878
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	3.098	998
Verbrauch	-370	-417
Auflösung	-522	-1.342
Abgang Entkonsolidierung	-1	-8
Umgliederung IFRS 5	-11	0
Währungsumrechnungsdifferenz	-19	58
Änderung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9	0	68
Stand 31.12.	6.411	4.235

Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kautionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen.

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2018	2017 angepasst
Tsd. €		
Nicht fällig	52.848	62.272
Überfällig <31 Tage	5.103	5.111
Überfällig 31-90 Tage	2.854	1.819
Überfällig >90 Tage	4.050	4.380
Überfällig gesamt	12.008	11.309
Summe	64.856	73.582

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2018			31.12.2017 angepasst		
	Forderungen	Vertrags- vermögenswerte	Vertrags- verbindlichkeiten	Forderungen	Vertrags- vermögenswerte	Vertrags- verbindlichkeiten
Stand am 1.1.	10.663	12.696	-6.824	4.798	18.788	0
Erhöhung aufgrund Veränderung Fertigstellungsgrads	0	44.043	0	0	51.133	0
Umbuchung zwischen Vertragsvermögenswerten und Forderungen	35.189	-35.189	0	64.207	-64.207	0
Erhaltene Anzahlungen	-41.679	0	0	-58.341	0	0
Saldierung Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten	0	-6.824	6.824	0	6.824	-6.824
Zinsen Finanzierungskomponente	0	372	0	0	157	0
Stand am 31.12.	4.172	15.098	0	10.663	12.696	-6.824

Zum 31.12.2018 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 10.805 Tsd. €.

29. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 12.283 Tsd. € (31.12.2017: 12.791 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013, 2017 und 2018 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

30. Wertpapiere

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, Wien, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag 5.480.556 Stück Aktien (es erfolgte bei der IMMOFINANZ AG eine Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 zum

Stichtag 29.6.2018; 31.12.2017: 54.805.566 Stück Aktien), die zu einem Börsenkurs von 20,90 € (31.12.2017: 2,147 €) bewertet wurden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde ein Dividendenertrag in der Höhe von 3.836 Tsd. € (2017: 3.288 Tsd. €) erfasst. Im sonstigen Ergebnis wurde für die Wertpapiere eine erfolgsneutrale Wertänderung in Höhe von –3.124 Tsd. € (2017: 19.511 Tsd. €) erfasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde für die Wertpapiere im Jahr 2017 eine Wertminderung in der Höhe von –3.398 Tsd. € gem. IAS 39 erfasst.

31. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Guthaben bei Kreditinstituten	369.113	367.347
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	5.385	16.140
Kassenbestand	21	25
Fonds der liquiden Mittel	374.519	383.512
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	–217	–223
Liquide Mittel (Bilanz)	374.302	383.288

32. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2017: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2017: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. Im Berichtsjahr wurden aus diesem Programm insgesamt 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben.

Per 31.12.2018 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2017: 5.582.054 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2017: 5,6%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2017: 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 2018 wurde eine Dividende von 0,80 € (2017: 0,65 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 74.423 Tsd. € (2017: 60.691 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2018 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 944.552 Tsd. € (31.12.2017: 840.429 Tsd. €) unterliegt in Höhe von 1.141 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2017: keine Ausschüttungssperre). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2019 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2018 in Höhe von 944.552 Tsd. € eine Dividende von 0,90 € je Aktie, somit

insgesamt 83.725 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 860.827 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2018 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedingung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft begab im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,80 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 14.5.2018 auf 30,4062 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

33. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand am 1.1.2018 angepasst	13.039	51.737	61.717	37.649	164.142
Verbrauch	-9.159	-44.339	-16.227	-11.822	-81.547
Auflösung	-925	-350	-4.157	-3.080	-8.513
Neubildung	8.241	40.685	9.332	16.447	74.705
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	68	0	232	300
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	-37	-37
Transfer	0	-2.472	2.472	0	0
Umgliederung zu IFRS 5	0	0	0	-17	-17
Aufzinsung	41	0	0	0	41
Währungsumrechnungsdifferenz	-10	-20	0	-73	-103
Stand 31.12.2018	11.228	45.309	53.137	39.299	148.973
davon kurzfristig	8.883	44.417	27.047	39.299	119.646
davon langfristig	2.345	892	26.089	0	29.327

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen 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 182 Tsd. € (31.12.2017: 359 Tsd. €), Prämien in Höhe von 8.059 Tsd. € (31.12.2017: 8.348 Tsd. €), eine langfristige Prämienrückstellung für Vorstandsmitglieder in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2017: 454 Tsd. €), sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.084 Tsd. € (31.12.2017: 1.051 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 340 Tsd. € (31.12.2017: 842 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 922 Tsd. € (31.12.2017: 873 Tsd. €).

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

Tsd. €	2018	2017
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	359	352
Verbrauch Rückstellung	-194	-72
Laufender Dienstzeitaufwand	-10	87
Zinsaufwand	0	0
Neubewertung	28	-8
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	182	359

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

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich 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. €	31.12.2018	31.12.2017
Barwert der Verpflichtung	-8.533	-8.794
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	7.061	7.046
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-1.472	-1.749
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	250	-31
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-5	182

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

Tsd. €	2018	2017
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-8.794	-8.945
Laufende Zahlung	159	146
Zinsaufwand	-142	-146
Neubewertung	245	151
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-8.533	-8.794
Planvermögen am 1.1.	7.046	6.968
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	113	114
Neubewertung	73	120
Laufende Zahlung	-171	-156
Planvermögen am 31.12.	7.061	7.046

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

Tsd. €	2018	2017
Zinsaufwand	-142	-146
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	113	114
Pensionsaufwand	-29	-33

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2018	2017
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	245	151
Neubewertung des Planvermögens	73	120
IAS 19 Rücklage	318	271

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

2018		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-372	350
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	293	-308

2017		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	- 399	375
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	310	-326

34. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2018			31.12.2017
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	angepasst Summe
Wandelschuldverschreibung	362	187.143	187.505	362	183.973	184.334
Anleihen	12.486	783.784	796.269	11.752	636.695	648.447
Anleihen	12.847	970.927	983.774	12.114	820.668	832.781
Investitionskredite	206.497	752.822	959.319	56.506	859.143	915.648
Kredite von Joint Venture Partnern	300	0	300	300	0	300
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	600	600
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	206.798	752.822	959.620	56.806	859.743	916.549
	219.645	1.723.749	1.943.394	68.920	1.680.410	1.749.330

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100% der Euro (31.12.2017: 100% in EUR).

Anleihen

31.12.2018	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	187.143	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	174.610	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.469	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.479	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	173.792	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	146.433	734	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Gesamt	990.000	970.927	12.847				

Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung weist keine Eigenkapitalkomponente auf. Die Wandelanleihe besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Der Buchwert der Wandelschuldverschreibung entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten der Fremdkapitalkomponente des Finanzinstruments. Das separat zu bilanzierende eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung wird bei den derivativen Finanzinstrumenten dargestellt.

31.12.2017	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	183.973	362	0,75%	2,56%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	174.492	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.350	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.280	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	173.573	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Gesamt	840.000	820.668	12.114				

Die Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Klauseln wie Change of Control (dh die Erlangung einer unmittelbaren oder mittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des österreichischen Übernahmegesetzes, sofern diese zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der CA Immo führt, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen), Cross Default (wonach die ausstehenden Beträge fällig gestellt werden können, falls von der Gesellschaft oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften wegen Nichteinhaltung von Kreditbedingungen die vorzeitige Rückzahlung einer anderen finanziellen Verpflichtung gefordert wird) oder Loan-to-Value Ratios (Verschuldungsgrad der Gesellschaft).

Zum 31.12.2018 liegen keine Brüche (31.12.2017: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2018 bzw. 31.12.2017 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2018 in %	Zinsen variabel/ fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,70%–1,85%	variabel	6/2019 - 3/2032	209.423	207.211	207.211
Investitionskredite	1,43%–2,96%	hedged	6/2019 - 12/2032	484.597	480.628	480.628
Investitionskredite	0,62%–3,95%	fix	9/2019 - 12/2028	271.575	271.480	275.217
Investitionskredite gesamt				965.595	959.319	963.056
Kredite von Joint Venture Partnern	3,40%	fix	6/2019	300	300	302
				965.895	959.619	963.358

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2017 in %	Zinsen variabel/ fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,70%–2,75%	variabel	9/2018 - 3/2032	220.613	220.312	219.909
Investitionskredite	1,33%–4,75%	hedged	6/2019 - 3/2032	425.143	419.323	423.484
Investitionskredite	0,62%–3,95%	fix	12/2018 - 12/2024	276.177	276.014	277.359
Investitionskredite gesamt				921.933	915.648	920.752
Kredite von Joint Venture Partnern	3,40%	fix	12/2018	300	300	304
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1,18%	fix	6/2019	600	600	600
				922.833	916.549	921.656

Für die variabel verzinsten Investitionskredite existieren Zinsderivate mit einem Nominale von 21.736 Tsd. € (31.12.2017: 30.795 Tsd. €), um Auswirkungen von Zinsänderungen zu reduzieren.

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen mit wenigen Ausnahmen 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 Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Mieteinnahmen 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 künftigen Mieteinnahmen 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 31.12.2018 betraf dies keine Kredite (31.12.2017: keine Kredite).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten 1,68% (31.12.2017: 1,62%).

35. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2018		31.12.2017	
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	angepasst Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	38	44.391	44.429	0	23.021	23.021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.609	3.935	24.544	16.429	2.972	19.401
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.834	0	3.834	3.176	0	3.176
Kautionen	2.353	13.741	16.093	1.411	12.031	13.442
Offene Kaufpreise	1.577	0	1.577	2.340	0	2.340
Betriebskostenabrechnungen	2.302	0	2.302	2.605	0	2.605
Übrige	3.546	4.606	8.152	2.189	11.981	14.170
Finanzielle Verbindlichkeiten	34.221	22.282	56.503	28.150	26.984	55.133
Betriebliche Steuern	6.674	0	6.674	4.842	0	4.842
Erhaltene Anzahlungen	125.145	283	125.428	9.077	283	9.360
Vertragsverbindlichkeiten	0	0	0	6.824	0	6.824
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.510	528	4.038	2.613	622	3.235
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	135.329	811	136.140	23.355	906	24.261
Summe sonstige Verbindlichkeiten	169.588	67.485	237.072	51.505	50.911	102.416

36. Ertragsteerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 33.583 Tsd. € (31.12.2017: 13.646 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2011, 2017 und 2018 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

37. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden		
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Wandelschuld- verschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2018 angepasst		916.549	184.334	648.447
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus Darlehen	34	151.763	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	34	0	0	146.372
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	34	0	-116	0
Rückzahlung/Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	34	-600	0	0
Erwerb von eigenen Anteilen	32	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	32	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	34	-101.386	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	34	-15.327	-1.500	-9.136
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		34.449	-1.616	137.236
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	F4	-7.033	0	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	34	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	38	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		15.655	4.786	10.586
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2018		959.620	187.505	796.269

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung und vorab bezahlten Fremdkapitalkosten, die in anderen Bilanzposten erfasst sind, aber Auswirkungen auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit haben.

Schulden	Derivate		Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-293	23.021	2.419.270	4.191.328
0	0	0	0	151.763
0	0	0	0	146.372
0	0	0	0	-116
0	0	0	0	-600
0	0	0	-4.662	-4.662
0	0	0	-74.423	-74.423
-36	0	0	0	-36
-1.230	691	0	0	-101.925
-2.591	0	-3.566	0	-32.120
-3.857	691	-3.566	-79.084	84.254
0	0	0	0	-7.033
0	0	-8	0	-8
0	-1.225	21.416	0	20.191
3.857	0	3.566	0	38.450
0	0	0	299.511	299.511
0	-827	44.429	2.639.697	4.626.693

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden		
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Wandelschuld verschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2017		1.093.981	0	471.658
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus Darlehen	34	106.974	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	34	0	0	173.389
Geldzufluss aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	34	0	197.894	0
Erwerb von eigenen Anteilen	32	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	32	0	0	0
Geldzufluss aus Gemeinschaftsunternehmen		600	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	34	-324.963	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	34	-20.050	0	-7.360
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		-237.439	197.894	166.029
Gesamtveränderung aus dem Erwerb von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	F4	44.635	0	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	34	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	38	0	0	0
Sonstige Änderungen				
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		19.131	-13.559	10.760
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2017		920.307	184.334	648.447
Anpassung IFRS 9/ 15	F5 a)	-3.760	0	0
Stand am 31.12.2017 angepasst		916.548	184.334	648.447

Schulden	Derivate		Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-29	11.583	2.204.541	3.781.735
0	0	0	0	106.974
0	0	0	0	173.389
0	0	0	0	197.894
0	0	0	-4.922	-4.922
0	0	0	-60.691	-60.691
0	0	0	1.410	1.410
0	0	0	0	600
1.421	0	-8.221	0	-331.764
-1.279	0	-4.232	0	-32.921
142	0	-12.454	-64.203	49.968
0	0	0	0	44.635
0	0	13	0	13
0	-263	5.038	0	4.775
-142	0	18.841	888	35.920
0	0	0	257.283	257.283
0	-293	23.021	2.398.510	4.174.328
0	0	0	20.760	17.000
0	-293	23.021	2.419.270	4.191.328

38. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2018	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.750	0	9.750	9.799
Derivative Finanzinstrumente	827	0	0	0	827	827
Originäre Finanzinstrumente	10.067	0	3.421	0	13.488	
Übrige Beteiligungen	41.098	0	0	0	41.098	41.098
Finanzielle Vermögenswerte	51.992	0	13.171	0	65.163	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	14.686	0	14.686	14.737
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	50.170	32.259	82.429	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	64.856	32.259	97.115	
Wertpapiere	0	114.544	0	0	114.544	114.544
Liquide Mittel	0	0	374.302	0	374.302	
	51.992	114.544	452.329	32.259	651.124	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2017 angepasst	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	10.031	0	10.031	10.066
Derivative Finanzinstrumente	293	0	0	0	293	293
Originäre Finanzinstrumente	15.176	0	4.091	0	19.268	
Übrige Beteiligungen	56.875	0	0	0	56.875	56.875
Finanzielle Vermögenswerte	72.344	0	14.123	0	86.466	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	3.655	0	3.655	3.679
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	69.927	23.324	93.251	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	73.582	23.324	96.906	
Wertpapiere	0	117.668	0	0	117.668	117.668
Liquide Mittel	0	0	383.288	0	383.288	
	72.344	117.668	470.993	23.324	684.328	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären

Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden, sowie Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie). Wertpapiere der Kategorie FVOCI werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Tsd. €	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2018	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
	FVTPL	AC			
Wandelschuldverschreibung	0	187.505	0	187.505	188.690
Anleihen	0	796.269	0	796.269	826.418
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	959.620	0	959.620	963.359
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1.943.394	0	1.943.394	
Derivative Finanzinstrumente	44.429	0	0	44.429	44.429
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	56.503	136.140	192.643	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.429	56.503	136.140	237.072	
	44.429	1.999.897	136.140	2.180.466	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 223.530 Tsd. € (31.12.2017: 206.264 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 34.839 Tsd. € (31.12.2017: 19.934 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2017 angepasst	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	FVTPL	AC			
Wandelschuldverschreibung	0	184.334	0	184.334	186.330
Anleihen	0	648.447	0	648.447	687.811
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	916.549	0	916.549	921.656
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1.749.330	0	1.749.330	
Derivative Finanzinstrumente	23.021	0	0	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	55.133	24.261	79.394	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.021	55.133	24.261	102.416	
	23.021	1.804.463	24.261	1.851.746	

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

39. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	0	0	0	92.343	293	293
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	506.558	-9.590	-9.590	363.645	-3.088	-3.088
Summe Zinsswaps	506.558	-9.590	-9.590	455.987	-2.795	-2.795
Zinsfloors	44.775	827	827	0	0	0
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-34.839	-34.839	0	-19.934	-19.934
Summe Derivate	551.333	-43.602	-43.602	455.987	-22.729	-22.729
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	44.775	827	827	92.343	293	293
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	506.558	-44.429	-44.429	363.645	-23.021	-23.021

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zum Bilanzstichtag waren 50,2% (31.12.2017: 46,1%) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
Fair Value Derivate (HFT) - Vermögenswerte	0	0	0	92.343	293	293
Fair Value Derivate (HFT) - Verbindlichkeiten	506.558	-9.590	-9.590	363.645	-3.088	-3.088
Zinsswaps	506.558	-9.590	-9.590	455.987	-2.795	-2.795
Zinsfloors	44.775	827	827	0	0	0
Summe Zinsderivate	551.333	-8.763	-8.763	455.987	-2.795	-2.795

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2018
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	506.558	7/2016-12/2018	6/2019-12/2032	-0,18%–1,19%	3M-Euribor	-9.590
Summe Zinsswaps = variabel in fix	506.558					-9.590
Zinsfloors	44.775	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	827
Summe Zinsderivate	551.333					-8.763

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2017	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2017
EUR - freistehend - Vermögenswerte	92.343	12/2016-6/2017	12/2023-6/2027	0,29%–0,66%	3M-Euribor	293
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	363.645	7/2016-12/2017	6/2019-12/2029	–0,18%–1,12%	3M-Euribor	–3.088
Summe Zinsswaps = variabel in fix	455.987					–2.795

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

Tsd. €	2018	2017
Stand 1.1.	–842	–3.201
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	1.334
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	–20
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.110	1.980
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	–268	–935
Stand am 31.12.	0	–842
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	0	–842

40. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Zusätzlich können zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken auch Swaptions eingesetzt werden. 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 2018 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
31.12.2018				
Variabel verzinst Instrumente	-1.102	-2.205	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	7.776	24.146	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	313	152	0	0
	6.987	22.093	0	0
31.12.2017				
Variabel verzinst Instrumente	-1.044	-2.089	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	14.850	29.031	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	0	0	0	0
	13.806	26.942	0	0

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Berücksichtigung von Derivaten. Im Falle der derivativen Finanzinstrumente ergibt sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Auswirkung (Zinsen und Bewertung Fair Value Derivate).

Risiken des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung

Bei dem Derivat der Wandelschuldverschreibung bestehen die Risiken vor allem in einer Veränderung des Aktienkurses der CA Immo AG, sowie in einer Veränderung des Credit Spreads zwischen CA Immo Unternehmensanleihen und laufzeitkongruenten Referenzzinssätzen von Staatsanleihen der Euro-Zone. Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Derivats der Wandelschuldverschreibung auf einen Anstieg bzw. eine Reduktion des Aktienkurses der CA Immo AG sowie eine Erhöhung bzw. Verminderung des Credit Spreads. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario	
	von 2,5% Aktienkurs Anstieg	von 2,5% Aktienkurs Reduktion	von 50 bps Credit Spread Erhöhung	von 50 bps Credit Spread Verminderung
31.12.2018				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-2.460	2.385	-1.932	1.887
31.12.2017				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-1.820	1.736	-1.862	1.788

Währungsänderungsrisiko

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

Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 16.093 Tsd. € (31.12.2017: 13.442 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 46.623 Tsd. € (31.12.2017: 42.494 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 45.246 Tsd. € (31.12.2017: 45.249 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 zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der CA Immo AG. 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.

31.12.2018 Tsd. €	Buchwert 2018	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2019	Cashflow 2020-2023	Cashflow 2024 ff
Wandelschuldverschreibung	187.505	-210.500	-1.500	-6.000	-203.000
Anleihen	796.269	-878.527	-16.246	-525.563	-336.719
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	959.620	-1.091.419	-217.713	-398.220	-475.487
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.544	-24.544	-20.609	-3.935	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	3.363	-3.363	0	0	-3.363
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.834	-3.834	-3.834	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.762	-24.762	-9.778	-13.152	-1.833
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.999.897	-2.236.950	-269.680	-946.869	-1.020.401
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	9.590	-9.339	-4.462	-10.720	5.843
Derivat Wandelschuldverschreibung	34.839	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	44.429	-9.339	-4.462	-10.720	5.843
	2.044.326	-2.246.289	-274.141	-957.589	-1.014.558

Bei der Wandelschuldverschreibung ist eine Trennung des Finanzinstruments in eine Fremdkapitalkomponente und in ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat erforderlich. Das Derivat der Wandelschuldverschreibung weist keine Cashflows auf.

31.12.2017 Tsd. €	Buchwert 2017	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2018	Cashflow 2019-2022	Cashflow 2023 ff
Wandelschuldverschreibung	184.334	-212.000	-1.500	-6.000	-204.500
Anleihen	648.447	-722.281	-14.844	-371.750	-335.688
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	916.549	-1.058.916	-69.946	-372.766	-616.204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.401	-19.401	-16.429	-2.972	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.969	-2.969	0	0	-2.969
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.176	-3.176	-3.176	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	29.588	-29.588	-8.545	-20.058	-985
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.804.463	-2.048.330	-114.439	-773.545	-1.160.346
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	3.088	-2.698	-3.308	-4.614	5.225
Derivat Wandelschuldverschreibung	19.934	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	23.021	-2.698	-3.308	-4.614	5.225
	1.827.485	-2.051.028	-117.747	-778.159	-1.155.121

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

Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hält 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 +/- 11.454 Tsd. € (2017: +/- 11.767 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 31.12.2018 lag diese bei 49,3% (31.12.2017 angepasst: 50,9%). In Bezug auf das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden, der etwas geringere Anteil. Unbesicherte Finanzierungen bestehen in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2018 eine weitere Unternehmensanleihe emittiert und finanziert sich daher zunehmend über

den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen rund 51% des gesamten Finanzierungsvolumens auf unbesicherte Finanzierungen in Form von Unternehmensanleihen (31.12.2017: 48%). Die damit verbundene Quote an unbesicherten Immobilien ist eines der wesentlichen Kriterien für das Investment Grade-Rating der CA Immo Gruppe.

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

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723.749	1.680.410
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	219.645	68.920
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-374.302	-383.288
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.204	-974
Nettoverschuldung	1.566.888	1.365.068
Eigenkapital	2.639.697	2.419.270
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	59,4%	56,4%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

41. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2018 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 91 Tsd. € (31.12.2017: 608 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2017: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2017: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2017: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.066 Tsd. € (31.12.2017: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 1.027 Tsd. € (31.12.2017: 8.469 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in Höhe von 6.743 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €) und für ein Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €).

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten 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. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten und Werklohn von rund 26,27 Mio. € geltend gemacht und damit das Schiedsverfahren eingeleitet. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

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 0 Tsd. € (31.12.2017: 8.789 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 212.331 Tsd. € (31.12.2017: 153.549 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 2.668 Tsd. € (31.12.2017: 22.533 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 8.782 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 16.241 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.12.2018 in Österreich 0 Tsd. € (31.12.2017: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 1.990 Tsd. € (31.12.2017: 1.990 Tsd. €) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2017: 0 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 31.12.2018 betraf dies keine Kredite (31.12.2017: keine Kredite).

42. 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
- 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. €	2018	2017
Im Folgejahr	201.539	178.662
Für die darauffolgenden 4 Jahre	511.600	435.378
Über 5 Jahre	228.543	200.510
Gesamt	941.682	814.550

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 Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

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

Die von der CA Immo Deutschland Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2022) und Frankfurt (bis 2025).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich vor allem auf Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 3.738 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2017 angepasst: 3.792 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2018	2017 angepasst
Im Folgejahr	4.481	3.247
Für die darauffolgenden 4 Jahre	13.814	7.929
Über 5 Jahre	86.130	77.831
Gesamt	104.425	89.007

43. 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 IMMOFINANZ AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundenen IMMOFINANZ Gruppe bis 27.9.2018
- die Starwood Capital Group ("Starwood"), seit 27.9.2018

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	200.012	214.950
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	2.276
Ausleihungen	109	3.061
Forderungen	10.374	8.582
Verbindlichkeiten	127.190	9.409
Rückstellungen	12.858	12.420
	2018	2017 angepasst
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	21.770	70.680
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	1.584	884
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	23.354	71.564
Sonstige Erlöse	2.078	3.195
Sonstige Aufwendungen	-961	-1.273
Zinserträge	1.043	281
Zinsaufwendungen	-2	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 217 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 6.244 Tsd. € (31.12.2017: 769 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2017: 600 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultieren in Höhe von 118.084 Tsd. € aus einer Dividendenvorauszahlung aufgrund des Verkaufs des Tower 185, der von einem Gemeinschaftsunternehmen gehalten wurde. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Ausleihungen	10.067	15.176
	2018	2017
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	5.034
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-2.387	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.387	5.034
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	1.403

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 inkl. Zinsen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 15.836 Tsd. € (31.12.2017: 20.461 Tsd. €).

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Frank Nickel (bis 31.3.2018)

Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2018 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 8.601 Tsd. € (2017: 1.526 Tsd. €). Der Gesamtaufwand aus fixen Gehaltsbestandteilen belief sich auf 1.918 Tsd. € (2017: 1.050 Tsd. €). Die Fixbezüge betragen 1.060 Tsd. € (2017: 750 Tsd. €). Hinzu kamen Sachbezüge in Höhe von 79 Tsd. € (Vorjahr: 114 Tsd. €), Diäten in Höhe von 5 Tsd. € (Vorjahr: 8 Tsd. €) sowie Pensionskassenbeiträge von 74 Tsd. € (2017: 41 Tsd. €). Unter Berücksichtigung der in 2018 ausbezahlten variablen Gehaltsbestandteile (exkl. Abfertigungs- und Abfindungszahlungen) belief sich der Anteil der fixen Vergütungskomponente auf 27% (Vorjahr: 69%). Auf gehaltsabhängige Abgaben entfielen 701 Tsd. € (2017: 136 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 79 Tsd. € (31.12.2017: 138 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An variablen Gehaltsbestandteile wurden insgesamt 5.088 Tsd. € ausbezahlt (Vorjahr: 476 Tsd. €). Diese beinhalten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristigen Bonusansprüche. Darüber hinaus wurden weitere Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen in Gesamthöhe von 1.596 Tsd. € geleistet (Vorjahr: 0 Tsd. €).

Die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2017 wurde mit 100% festgelegt. Daraus resultierten Bonusansprüche in Höhe von 1.500 Tsd. € (Vorjahr: 931 Tsd. €), wovon 1.150 Tsd. € (Vorjahr: 466 Tsd. €) unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung gelangten (Sofortzahlung). Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Sofortzahlungen sowie Phantomaktien) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. Für Dr. Hans Volckens wurden die restlichen 50% seines Bonusanspruchs für das Geschäftsjahr 2017 (350 Tsd. €) auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals 2017 (24,82 € je Aktie) mit insgesamt 14.101 Phantomaktien unterlegt.

Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen zukünftigen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Des Weiteren wurde die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2018 im Zuge der Verhandlungen mit dem CEO mit 100% festgelegt, sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen – keine Umwandlung in Phantom Shares. Zusätzlich zu diesen Zahlungen erhielt Andreas Quint einen Antrittsbonus (Signing-Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Der Sign-On-Bonus wurde bereits im Konzernabschluss zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

Dr. Hans Volckens erhielt im Zuge seines vorzeitigen Austritts als CFO von CA Immo Ausgleichs- und Abfindungszahlungen von insgesamt 476 Tsd. €. Darüber hinaus wurden sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche inkl. Phantom Shares zur Zahlung fällig. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit Dr. Volckens ebenfalls eine Zielerreichung von 100% vereinbart. Die ausgewiesenen Short Term Incentives setzten sich daher aus Sofortzahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31.7.2019 (408 Tsd. €) sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016

ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls in Höhe von 917 Tsd. € zur Gänze ausbezahlt.

Per 31.12.2018 bestehen damit im Rahmen des variablen Vergütungssystems für die in 2016, 2017 und 2018 beginnenden Tranchen aus Phantomaktien keine Rückstellungserfordernisse (Stand per 31.12.2017: 2.191 Tsd. €).

VORSTANDSBEZÜGE¹⁾

in Tsd. €	Andreas Quint ²⁾		Keegan Viscius ³⁾		Hans Volckens ⁴⁾		Frank Nickel ⁵⁾		Gesamt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fixbezüge	560	0	79	0	321	350	100	400	1.060	750
Gehaltsabhängige Abgaben	276	0	13	0	258	56	154	81	701	136
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	0	0	28	0	39	34	12	80	79	114
Diäten	1	0	0	0	3	6	0	2	5	8
Beiträge in Pensionskassen	57	0	6	0	0	0	10	41	74	41
Summe fixe Gehaltsbestandteile	895	0	126	0	621	446	276	603	1.918	1.050
<i>Summe fixe Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>39%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>23%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>	<i>60%</i>	<i>27%</i>	<i>69%</i>
Short Term Incentive (Sofortzahlung)	860	0	0	0	1.158	76	600	400	2.619	476
Short Term Incentive (Phantom Shares)	560	0	0	0	917	0	992	0	2.470	0
Summe variable Gehaltsbestandteile	1.420	0	0	0	2.076	76	1.593	400	5.088	476
<i>Summe variable Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>61%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>77%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>40%</i>	<i>73%</i>	<i>31%</i>
Summe fixe und variable Gehaltsbestandteile	2.315	0	126	0	2.696	522	1.869	1.003	7.006	1.526
Abfertigungs- und Abfindungszahlung (CoC)	1.120	0	0	0	419	0	57	0	1.596	0
Gesamtbezüge	3.435	0	126	0	3.115	522	1.926	1.003	8.601	1.526

1) Die Darstellung enthält ausschließlich in 2017 bzw. 2018 ausbezahlte bzw. aufgewendete Vergütungsbestandteile (exkl. Urlaubersatzleistungen in Höhe von 66 Tsd. € für Dr. Volckens bzw. 116 Tsd. € für Frank Nickel). Für Bonusansprüche aus den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurden per 31.12.2017 bereits 2.191 Tsd. € rückgestellt.

2) Vorstandsvorsitzender (CEO) seit 1.1.2018

3) Mitglied des Vorstands (CIO) seit 1.11.2018

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 10.10.2018

5) Vorstandsvorsitzender (CEO) bis 31.12.2017; Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
 Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
 Richard Gregson
 Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
 John Nacos
 Michael Stanton
 Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
 Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)

Durch Namensaktie entsendet:

Jeffrey Gordon Dishner (ab 28.9.2018)
 Laura Mestel Rubin (ab 28.9.2018)
 Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
 Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)
 Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. Nicole Kubista

Mag. (FH) Sebastian Obermair

Mag. (FH) Franz Reitermayer

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2018 (für 2017) gelangten 361 Tsd. € (Vorjahr: 368 Tsd. €) an Fixvergütungen (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 88 Tsd. €; Vorjahr: 93 Tsd. €) zur Auszahlung. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 206 Tsd. € erfasst (2017: 660 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 90 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2017: 35 Tsd. €) und 43 Tsd. € (2017: 5 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 74 Tsd. € an (2017: 620 Tsd. €; hiervon 595 Tsd. € für die Executive Search im Zusammenhang mit dem CEO-Nachbesetzungsverfahren). Die Beratungskosten in Höhe von € 150 Tsd. für das CFO Besetzungsverfahren wurden ebenfalls im Konzernabschluss 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2018 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der durch Namensaktien entsendeten Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 380 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2018 berücksichtigt.

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, 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. Dies betraf einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IRE|BS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält nach wie vor 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG hatten sich in 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28.2.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an der CA Immo AG – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren wurde gestartet. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.), eine von der

Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien am 18.7.2018, vollzogen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals nunmehr größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

44. Kennzahlen je Aktie

Ergebnis je Aktie

		2018	2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.052.919	93.328.942
Konzernergebnis	Tsd. €	305.293	238.135
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	3,28	2,55

		2018	2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.052.919	93.328.942
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.564.697	1.595.344
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.617.616	94.924.286
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	305.293	238.135
Verwässerungseffekt:			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung			
Derivat Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	19.632	6.434
Abzüglich Steuern	Tsd. €	-4.908	-1.609
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	320.017	242.960
Verwässertes Ergebnis je Aktie	€	3,21	2,55

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht in 2017 dem unverwässerten Ergebnis je Aktie. Der erfolgswirksame Effekt aus der Wandelschuldverschreibung in 2017 erhöht das Ergebnis je Aktie, weshalb keine Verwässerung vorliegt.

45. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2018 durchschnittlich 342 Angestellte (2017: 337), wovon durchschnittlich 68 Angestellte (2017: 67) in Österreich, 189 Angestellte (2017: 179) in Deutschland und 85 Angestellte (2017: 91) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

46. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Tsd. €	2018	2017
Abschlussprüfung	352	343
Sonstige Bestätigungsleistungen	260	142
Andere Beratungsleistungen	16	0
Gesamt	628	485

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.175 Tsd. € (2017: 1.331 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.160 Tsd. € (31.12.2017: 1.171 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

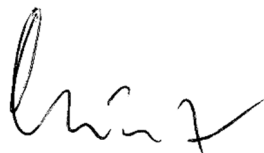
Im Jänner 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Slowenien.

In seiner Sitzung vom 8.3.2019 bestellte der Aufsichtsrat der CA Immo AG Dr. Andreas Schillhofer zum neuen Finanzvorstand (CFO) der Gesellschaft. Dr. Andreas Schillhofer wird sein Amt spätestens mit Wirkung zum 1.10.2019 antreten.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 27.3.2019 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorsitzender)



Keegan Viscius
(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 2018 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 s.r.o.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.375.000	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	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	VK	
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CityGate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.010.000	HUF	100	VK	
Europolis Infopark Kft.	Budapest	4.140.000	HUF	100	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.380.000	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	3.017.200	EUR	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Campus 6.1. S.R.L.	Bukarest	114.000	RON	100	VK	E
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT ROMANIA S.R.L.	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL	Bukarest	91.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK SRL	Bukarest	139.180.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL	Bukarest	31.500.330	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 SRL	Bukarest	18.421.830	RON	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/ Erstkonsolidierung in 2018 ²⁾
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL	Bukarest	216	RON	100	VK	
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	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.200	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED i.L.	Limassol	12.705	EUR	100	VK	
EPC KAPPA LIMITED i.L.	Limassol	12.439	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED i.L.	Limassol	458.451	EUR	100	VK	
EPC LEDUM LIMITED i.L.	Limassol	14.053	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED i.L.	Limassol	57.114	EUR	100	VK	
EPC PI LIMITED i.L.	Limassol	2.310	EUR	100	VK	
EPC PLATINUM LIMITED i.L.	Limassol	2.864	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED i.L.	Limassol	2.390	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	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2018 ²⁾
EPC THREE LIMITED i.L.	Limassol	2.491.634	EUR	100	VK	
EPC TWO LIMITED i.L.	Limassol	970.092	EUR	100	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED in Liqu.	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED i.L.	Limassol	3.411	EUR	100	AEJV	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.500	EUR	50	VK	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.700	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	100	VK	
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 Zeta, s. r. o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEASS	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.016.000	PLN	100	VK	
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o. o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp.z o. o. Pl. Europejski 2 Spółka Komandytowo - Akcyjna	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK	E
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA IMMO WARSAW SPIRE B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	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	
CA Immo Sienna Center Sp.z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	
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	

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/ Erstkonsolidierung in 2018 ²⁾
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o. in Liqu.	Warschau	1.104.334	PLN	100	VK	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	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 Liegenschaftsverw. GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.818	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Prop Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	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 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 31.12.2018 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2018 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	
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
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 8 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	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	
CA Immo Frankfurt Alpha Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	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/ Erstkonsolidierung in 2018 ²⁾
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 Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs 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	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fonds Services GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
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 GmbH & Co. KG	Grünwald	255.645	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	105.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2018 ²⁾
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH i.L.	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH&Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Marina Zollhafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	37,5 ³⁾	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	
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;

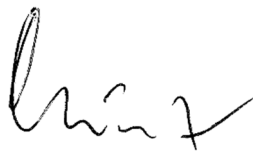
³⁾ gemeinschaftliche Führung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 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, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(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 2018, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 3.755.196 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 651.575. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR 276.461 erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie

Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Abschnitt "3 b) – Immobilienbewertung" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen, unabhängigen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe von Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades

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 der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 Konzernabschluss, 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 des Konzerns 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 erhebliche 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 zugrundeliegenden 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.

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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. August 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2019

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto

Mag. (FH) Isabelle Vollmer

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

^{*)}Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018	189
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	191
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	192
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2018	211
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	213

BEILAGE 2

Lagebericht	214
-------------	-----

Bestätigungsvermerk	235
---------------------	-----

Erklärung des Vorstandes gemäss § 124 Börsegesetz	240
---	-----

BILANZ ZUM 31.12.2018**Aktiva**

	31.12.2018	31.12.2017
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	271.299,57	292
	271.299,57	292
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	241.735.662,54	208.460
davon Grundwert: 41.015.606,28 €; 31.12.2017: 40.646 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	729.126,05	688
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	612.930,21	16.615
	243.077.718,80	225.763
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.716.231.499,18	2.534.275
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	752.582.554,67	494.345
3. Beteiligungen	273.410,64	281
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	850
5. Sonstige Ausleihungen	3.588.865,00	4.920
	3.472.676.329,49	3.034.671
	3.716.025.347,86	3.260.726
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	160.392,22	53
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.163.947,96	40.307
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.000,00	103
4. Sonstige Forderungen	15.153,96	10.400
	30.351.494,14	50.863
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	95.066.043,54	145.798
	125.417.537,68	196.661
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.772.128,60	2.639
D. Aktive latente Steuern	1.141.035,07	0
	3.847.356.049,21	3.460.026

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	-42.020.868,99	-40.582
	676.315.733,73	677.755
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	40.582
IV. Bilanzgewinn	944.552.011,50	840.429
davon Gewinnvortrag: 766.006.772,46 €; 31.12.2017: 557.421 Tsd. €		
	2.517.730.208,90	2.413.608
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	306.977,05	317
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	182.232,00	240
2. Steuerrückstellungen	2.816.000,00	1.956
3. Rückstellung für latente Steuern	0,00	475
4. Sonstige Rückstellungen	12.370.441,81	15.929
	15.368.673,81	18.600
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	990.000.000,00	840.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2017: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 990.000.000,00 €; 31.12.2017: 840.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.684.059,57	98.822
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 25.499.377,82 €; 31.12.2017: 1.848 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 84.184.681,75 €; 31.12.2017: 96.975 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	968.484,43	1.876
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 729.519,21 €; 31.12.2017: 1.711 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 238.965,22 €; 31.12.2017: 165 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	195.206.281,56	71.715
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 195.206.281,56 €; 31.12.2017: 71.715 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.933.300,83	12.620
davon aus Steuern: 670.714,46 €; 31.12.2017: 0 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 188.261,79 €; 31.12.2017: 127 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.933.300,83 €; 31.12.2017: 12.620 Tsd. €		
	1.311.792.126,39	1.025.033
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 237.368.479,42 €; 31.12.2017: 87.893 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.074.423.646,97 €; 31.12.2017: 937.140 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.158.063,06	2.468
	3.847.356.049,21	3.460.026

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	€	2018 €	Tsd. €	2017 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		31.119.626,05		32.171
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.885.757,52		13.502	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	381.291,78		457	
c) Übrige	331.082,32	9.598.131,62	337	14.296
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-13.015.819,98		-9.659	
b) Soziale Aufwendungen	-2.527.726,32	-15.543.546,30	-2.167	-11.826
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 230.964,89 €; 2017: 169 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 227.401,90 €; 2017: 186 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.967.685,67 €; 2017: 1.677 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.802.159,17		-13.890
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2017: 7.194 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-1.086.212,26		-464	
b) Übrige	-17.286.279,81	-18.372.492,07	-18.430	-18.894
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-439,87		1.857
7. Erträge aus Beteiligungen		28.130.854,70		75.964
davon aus verbundenen Unternehmen: 28.004.088,90 €; 2017: 75.903 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.461.020,78		13.544
davon aus verbundenen Unternehmen: 20.975.129,00 €; 2017: 12.938 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		959,73		139
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		163.054.223,70		216.402
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-7.496.005,38		-4.236
a) Abschreibungen: 5.572.488,28 €; 2017: 2.911 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 1.043.240,48 €; 2017: 1.322 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 6.454.451,86 €; 2017: 2.797 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-24.913.471,04		-20.777
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.586.883,55 €; 2017: 1.695 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		180.237.582,49		281.036
14. Ergebnis vor Steuern		180.237.142,62		282.893
15. Steuern vom Einkommen		2.960.025,47		4.140
davon latente Steuern: Ertrag 1.616.291,25 €; 2017: 439 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		183.197.168,09		287.033
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		-4.651.929,05		-4.025
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		766.006.772,46		557.421
19. Bilanzgewinn		944.552.011,50		840.429

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung 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 Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

	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 und Beteiligungen 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.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Bei Zinsforderungen werden die beizulegenden Werte aus dem IFRS-Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft 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. Latente Steuern

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 in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensteuersatz (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 31.12.2018 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 252 % (31.12.2017: 202 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,17 % (31.12.2017: 0 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4 % für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurden neue Sterbetafeln herangezogen. Der daraus resultierende Effekt ist unwesentlich. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es 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.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2018 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2017: 14).

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 Gruppenmitgliedes 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 Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2018 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 25.935 Tsd. € (31.12.2017: 27.326 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2018 sind keine Gruppenmitglieder 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.

9. 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

10. 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 Generalsanierung einer Garage und Bauarbeiten für die Erdberger Lände sowie laufende Investitionen. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 4 Objekte (31.12.2017: 4 Objekte).

In den Zugängen der geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau des laufenden Geschäftsjahres sind 104 Tsd. € (2017: 28 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen enthalten. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 133 Tsd. € (31.12.2017: 28 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2017: 7.194 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Zuschreibungen in Höhe von 8.869 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2017: 4.565 Tsd. €) vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.572 Tsd. € (2017: 2.911 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 147.596 Tsd. € (2017: 216.396 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.716.231 Tsd. € (31.12.2017: 2.534.275 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Tochtergesellschaft in Tschechien und diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus dem Verkauf von je einer Tochtergesellschaft in Österreich und in Ungarn sowie Kapitalherabsetzungen. Die Gesellschaft war an der im Jänner 2018 verkauften Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien, unbeschränkt haftender Gesellschafter.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	240.787	102.815
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	54.424	26.424
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	44.689	47.589
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	38.170	34.200
RCP Amazon, s.r.o., Prag	35.388	38.638
Vaci 76 Kft, Budapest	33.076	34.776
Visionary Prague, s.r.o., Prag	32.027	0
Europolis Holding B.V., Amsterdam	31.690	35.520
CAINE B.V., Hoofddorp	30.493	31.493
BA Business Center s.r.o., Bratislava	28.000	28.000
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	25.500	28.000
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	23.400	13.000
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.639	0
Sonstige unter 20 Mio. €	114.300	73.890
	752.583	494.345

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 15.422 Tsd. € (31.12.2017: 119.171 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
ZAO Avielen AG	3.589	4.801
Sonstige	0	119
	3.589	4.920

Keine sonstigen Ausleihungen (31.12.2017: 119 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Es besteht keine wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 160 Tsd. € (31.12.2017: 53 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	2.224	2.501
Forderungen aus Zinsen	23.299	18.873
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	0	13.211
Forderungen aus Steuerumlagen	4.641	5.722
	30.164	40.307

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 15 Tsd. € (31.12.2017: 10.400 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Weiterverrechnungen enthalten (31.12.2017: im Wesentlichen Forderungen für einen Liegenschaftsverkauf). Die Reduzierung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2018 505 Tsd. € (2017: 212 Tsd. €).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Disagio Anleihen	4.488	2.336
Sonstige	284	303
	4.772	2.639

d) Aktive latente Steuer / Rückstellungen für latente Steuern

Die latente Steuer beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und wird auf Unterschiede zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag für folgende Positionen gebildet (+ aktive latente Steuer / - passive latente Steuer):

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Grundstücke und Bauten	- 14.785	- 14.939
Personengesellschaften	13.753	1.659
Wertpapiere	7	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	18
Nebenkosten Anleihen	3.494	3.007
Nebenkosten Bankkredite	908	1.186
Rückstellungen für Abfertigungen	139	198
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.636	1.700
Bemessungsgrundlage 25% Steuersatz	5.160	- 7.171
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3% Steuersatz)	- 4.965	- 3.604
Daraus resultierende aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	1.141	- 1.901
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	0	1.426
Stand am 31.12.	1.141	- 475

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer	- 475	- 914
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	475	439
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	1.141	0
Stand am 31.12. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	1.141	- 475

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2017: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2017: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2017: 5.582.054) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2017: 40.581.532,58 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), Luxemburg, eine von Starwood Capital Group ("Starwood") verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmersvertretern.

Im November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Inhaberaktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. 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 Rück-erwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversamm- lung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. Im Berichtsjahr wurden aus diesem Programm 197.983 Ak- tien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erwor- ben.

In 2018 wurde eine Dividende in Höhe von 0,80 € (2017: 0,65 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 74.423 Tsd. € (2017: 60.691 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2018 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 944.552 Tsd. € (31.12.2017: 840.429 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.141 Tsd. € einer Ausschüttungssperre. Im Vorjahr gab es keine Ausschüttungs- sperre.

Zum Stichtag 31.12.2018 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.09.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapi- tal in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 09.05.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft begab im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre nicht-nachrangige, un- besicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entspricht einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,80 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emmissionsbedin- gungen mit Wirkung zum 14.05.2018 auf 30,4062 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder

Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100 % des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

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. €	31.12.2018	31.12.2017
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 50.450
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	40.582
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	50.450
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	40.582

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. €	2018	2017
Stand am 1.1.	40.582	39.282
Erwerb eigene Anteile gesamt	- 4.652	- 4.025
Umbuchung Nominale eigene Anteile ins Grundkapital	1.439	1.300
Zuweisung Gewinnrücklagen	4.652	4.025
Stand am 31.12.	42.021	40.582

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhalten in Vorjahren gewährte Zuschüsse vom Land Wien für innovatives Bauen für den Umbau Erdberger Lände in Höhe von 320 Tsd. € sowie für eine Photovoltaik-Anlage am Handelskai in Höhe von 31 Tsd. €, die über die Laufzeit aufgelöst werden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 182 Tsd. € (31.12.2017: 240 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 2.816 Tsd. € (31.12.2017: 1.956 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr von 2.300 Tsd € und für Vorjahre 516 Tsd €.

Die Rückstellung für latente Steuern beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und betragen zum 31.12.2017 475 Tsd. €. Im Jahr 2018 werden aktive latente Steuern ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Bauleistungen	3.434	3.216
Prämien	2.984	4.048
Derivatgeschäfte	1.868	1.088
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.560	4.154
Personal (Urlaube und Überstunden)	695	1.418
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	574	955
Geschäftsbericht und Gutachten	171	207
Sonstige	1.084	843
	12.370	15.929

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltfrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und 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 nach Prüfung durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

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.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2018 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	465.000	525.000	990.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.499	7.433	76.752	109.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	730	239	0	969
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	195.206	0	0	195.206
Sonstige Verbindlichkeiten	15.933	0	0	15.933
Summe	237.368	472.672	601.752	1.311.792

31.12.2017 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	315.000	525.000	840.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.847	17.956	79.019	98.822
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.711	165	0	1.876
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.715	0	0	71.715
Sonstige Verbindlichkeiten	12.620	0	0	12.620
Summe	87.893	333.121	604.019	1.025.033

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2018 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2021	140.000	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2016-2023	150.000	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
	990.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 109.684 Tsd. € (31.12.2017: 98.822 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften 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 194.923 Tsd. € (31.12.2017: 71.262 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 283 Tsd. € (31.12.2017: 453 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 12.848 Tsd. € (31.12.2017: 12.114 Tsd. €), offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Investitionszuschüsse von Mietern	1.636	1.700
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	522	568
Garantieentgelte	0	200
	2.158	2.468

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2018 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2018 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2017 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	36.489	€	23.967	26.855
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	1.934	€	1.934	1.450
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	288	€	288	673
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	4.789	€	4.789	6.130
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	1.027	€	1.027	8.469
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	22.442	€	22.442	0
	66.969		54.447	43.577

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche, für die – soweit erforderlich – bilanziell Vorsorge getroffen wurden.

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 714 Tsd. € (31.12.2017: 693 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.356 Tsd. € (31.12.2017: 3.278 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 635 Tsd. € (31.12.2017: 621 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.163 Tsd. € (31.12.2017: 3.107 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am

Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, wobei für die Anhangsangabe fünf Jahre unterstellt wurden.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2018	31.12.2018		31.12.2018	31.12.2018
12/2016	12/2024	10.440	0,44%	3M-EURIBOR	- 116	- 116
06/2017	06/2027	11.388	0,79%	3M-EURIBOR	- 206	- 206
06/2017	06/2027	29.686	0,76%	3M-EURIBOR	- 504	- 504
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	- 1.041	- 1.041
		81.714			- 1.867	- 1.867

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2017	31.12.2017		31.12.2017	31.12.2017
12/2016	12/2024	11.093	0,44%	3M-EURIBOR	- 27	- 27
06/2017	06/2027	11.628	0,79%	3M-EURIBOR	- 93	- 93
06/2017	06/2027	30.641	0,76%	3M-EURIBOR	- 229	- 229
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	- 740	- 740
		83.562			- 1.088	- 1.088

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.

11. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2018	2017
Mieterträge Immobilien	13.352	15.408
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.271	4.422
Managementenerlöse	13.220	12.151
Sonstige Umsatzerlöse	277	190
	31.120	32.171

Nach Regionen

Tsd. €	2018	2017
Österreich	19.635	21.674
Deutschland	3.892	4.197
Osteuropa	7.593	6.300
	31.120	32.171

Sonstige betriebliche ErträgeErträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Tsd. €	2018	2017
Zuschreibung laufendes Jahr	8.869	4.565
Erlöse Anlagenabgänge	17	10.147
Buchwertabgang	0	- 1.139
Sonstige Aufwendungen	0	- 71
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	17	8.937
	8.886	13.502

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen und Beratungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 331 Tsd. € (2017: 337 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 15.544 Tsd. € (2017: 11.826 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 67 Dienstnehmer (2017: 65) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	153	114
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	78	55
	231	169

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

Tsd. €	2018	2017
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 60	54
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	2	7
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	115	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	126	71
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	44	54
	227	186

Abschreibungen

Tsd. €	2018	2017
Abschreibung immaterielles Vermögen	250	365
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.344	6.102
Außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	7.194
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200	220
Geringwertige Wirtschaftsgüter	8	9
	6.802	13.890

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 1.086 Tsd. € (2017: 464 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 207 Tsd. € (2017: 210 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 879 Tsd. € (2017: 254 Tsd. €), davon 386 Tsd. € für Vorjahre.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.069	4.204
Instandhaltungsaufwendungen	1.646	2.266
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	793	40
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	748	395
Sonstige	500	397
Zwischensumme	7.756	7.302
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	3.385	2.663
Kosten der Begebung der Anleihen	1.044	2.964
Verwaltungs- und Managementkosten	1.041	842
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	805	1.050
Reisekosten	648	597
Büromiete inklusive Betriebskosten	636	630
Aufsichtsratsvergütungen	483	408
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	239	720
Weiterbelastung Konzernunternehmen	99	162
Sonstige	1.150	1.092
Zwischensumme	9.530	11.128
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	17.286	18.430

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 27.079 Tsd. € (2017: 73.211 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 1.052 Tsd. € (2017: 2.753 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen von Festgeldern und Bankguthaben.

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2018	2017
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	147.596	216.396
Verkauf von Finanzanlagen	15.458	6
	163.054	216.402

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2018	2017
Abschreibung von Finanzanlagen	5.572	2.911
Wertberichtigung Zinsen	1.043	1.321
Verlust aus dem Abgang	881	4
	7.496	4.236

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2018	2017
Zinsaufwendungen Anleihen	17.623	14.715
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.587	1.695
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.399	2.438
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	1.774	1.566
Sonstige	530	362
	24.913	20.776

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2018	2017
Steuerumlage Gruppenmitglieder	4.714	5.739
Körperschaftsteuer	- 3.270	- 2.000
Latente Steuern	1.616	439
Sonstige	- 100	- 38
Steuerertrag	2.960	4.140

SONSTIGE ANGABEN**12. 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.

13. Organe und Arbeitnehmer**Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
 Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
 Richard Gregson
 Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
 John Nacos
 Michael Stanton

Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)

Durch Namensaktie entsendet:

Jeffrey Gordon Dishner (ab 28.9.2018)
Laura Mestel Rubin (ab 28.9.2018)
Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)
Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Mag. (FH) Franz Reitermayer

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2018 (für 2017) gelangten 361 Tsd. € (Vorjahr: 368 Tsd. €) an Fixvergütungen (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 88 Tsd. €; Vorjahr: 93 Tsd. €) zur Auszahlung. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 206 Tsd. € erfasst (2017: 660 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 90 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2017: 35 Tsd. €) und 43 Tsd. € (2017: 5 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 74 Tsd. € an (2017: 620 Tsd. €; hiervon 595 Tsd. € für die Executive Search im Zusammenhang mit dem CEO-Nachbesetzungsverfahren). Die Beratungskosten in Höhe von € 150 Tsd. für das CFO Besetzungsverfahren wurden ebenfalls im Jahr 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2018 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der durch Namensaktien entsendeten Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 380 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2018 berücksichtigt.

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, 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. Dies betraf einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IRE|BS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält nach wie vor 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG hatten sich in 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28.2.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an der CA Immo AG – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren wurde gestartet. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien am 18.7.2018, vollzogen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16 % des Grundkapitals nunmehr größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100 % Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Frank Nickel (bis 31.3.2018)
Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2018 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 8.601 Tsd. € (2017: 1.526 Tsd. €). Der Gesamtaufwand aus fixen Gehaltsbestandteilen belief sich auf 1.918 Tsd. € (2017: 1.050 Tsd. €). Die Fixbezüge betragen 1.060 Tsd. € (2017: 750 Tsd. €). Hinzu kamen Sachbezüge in Höhe von 79 Tsd. € (Vorjahr: 114 Tsd. €), Diäten in Höhe von 5 Tsd. € (Vorjahr: 8 Tsd. €) sowie Pensionskassenbeiträge von 74 Tsd. € (2017: 41 Tsd. €). Unter Berücksichtigung der in 2018 ausbezahlten variablen Gehaltsbestandteile (exkl. Abfertigungs- und Abfindungszahlungen) belief sich der Anteil der fixen Vergütungskomponente auf 27% (Vorjahr: 69%). Auf gehaltsabhängige Abgaben entfielen 701 Tsd. € (2017: 136 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 79 Tsd. € (31.12.2017: 138 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An variablen Gehaltsbestandteile wurden insgesamt 5.088 Tsd. € ausbezahlt (Vorjahr: 476 Tsd. €). Diese beinhalten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristigen Bonusansprüche. Darüber hinaus wurden weitere Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen in Gesamthöhe von 1.596 Tsd. € geleistet (Vorjahr: 0 Tsd. €).

Die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2017 wurde mit 100% festgelegt. Daraus resultierten Bonusansprüche in Höhe von 1.500 Tsd. € (Vorjahr: 931 Tsd. €), wovon 1.150 Tsd. € (Vorjahr: 466 Tsd. €) unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung gelangten (Sofortzahlung). Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Sofortzahlungen sowie Phantomaktien) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. Für Dr. Hans Volckens wurden die restlichen 50% seines Bonusanspruchs für das Geschäftsjahr 2017 (350 Tsd. €) auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals 2017 (24,82 € je Aktie) mit insgesamt 14.101 Phantomaktien unterlegt.

Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen zukünftigen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Des Weiteren wurde die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2018 im Zuge der Verhandlungen mit dem CEO mit 100% festgelegt, sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen – keine Umwandlung in Phantom Shares. Zusätzlich zu diesen Zahlungen erhielt Andreas Quint einen Antrittsbonus (Signing-Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Der Sign-On-Bonus wurde bereits zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

Dr. Hans Volckens erhielt im Zuge seines vorzeitigen Austritts als CFO von CA Immo Ausgleichs- und Abfindungszahlungen von insgesamt 476 Tsd. €. Darüber hinaus wurden sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche inkl. Phantom Shares zur Zahlung fällig. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit Dr. Volckens ebenfalls eine Zielerreichung von 100% vereinbart. Die ausgewiesenen Short Term Incentives setzten sich daher aus Sofortzahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31.7.2019 (408 Tsd. €) sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016 ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls in Höhe von 917 Tsd. € zur Gänze ausbezahlt.

Per 31.12.2018 bestehen damit im Rahmen des variablen Vergütungssystems für die in 2016, 2017 und 2018 beginnenden Tranchen aus Phantomaktien keine Rückstellungserfordernisse (Stand per 31.12.2017: 2.191 Tsd. €).

VORSTANDSBEZÜGE¹⁾

in Tsd. €	Andreas Quint ²⁾		Keegan Viscius ³⁾		Hans Volckens ⁴⁾		Frank Nickel ⁵⁾		Gesamt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fixbezüge	560	0	79	0	321	350	100	400	1.060	750
Gehaltsabhängige Abgaben	276	0	13	0	258	56	154	81	701	136
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	0	0	28	0	39	34	12	80	79	114
Diäten	1	0	0	0	3	6	0	2	5	8
Beiträge in Pensionskassen	57	0	6	0	0	0	10	41	74	41
Summe fixe Gehaltsbestandteile	895	0	126	0	621	446	276	603	1.918	1.050
<i>Summe fixe Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>39%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>23%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>	<i>60%</i>	<i>27%</i>	<i>69%</i>
Short Term Incentive (Sofortzahlung)	860	0	0	0	1.158	76	600	400	2.619	476
Short Term Incentive (Phantom Shares)	560	0	0	0	917	0	992	0	2.470	0
Summe variable Gehaltsbestandteile	1.420	0	0	0	2.076	76	1.593	400	5.088	476
<i>Summe variable Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>61%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>77%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>40%</i>	<i>73%</i>	<i>31%</i>
Summe fixe und variable Gehaltsbestandteile	2.315	0	126	0	2.696	522	1.869	1.003	7.006	1.526
Abfertigungs- und Abfindungszahlung (CoC)	1.120	0	0	0	419	0	57	0	1.596	0
Gesamtbezüge	3.435	0	126	0	3.115	522	1.926	1.003	8.601	1.526

1) Die Darstellung enthält ausschließlich in 2017 bzw. 2018 ausbezahlte bzw. aufgewendete Vergütungsbestandteile (exkl. Urlaubersatzleistungen in Höhe von 66 Tsd. € für Dr. Volckens bzw. 116 Tsd. € für Frank Nickel). Für Bonusansprüche aus den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurden per 31.12.2017 bereits 2.191 Tsd. € rückgestellt.

2) Vorstandsvorsitzender (CEO) seit 1.1.2018

3) Mitglied des Vorstands (CIO) seit 1.11.2018

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 10.10.2018

5) Vorstandsvorsitzender (CEO) bis 31.12.2017; Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 67 Angestellte (2017: 65).

15. 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.

16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs eines verbundenen Unternehmens mit einer Liegenschaft in Slowenien.

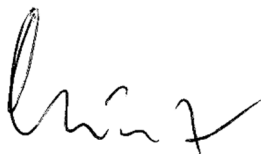
In seiner Sitzung vom 8.3.2019 bestellte der Aufsichtsrat der CA Immo AG Dr. Andreas Schillhofer zum neuen Finanzvorstand (CFO) der Gesellschaft. Dr. Andreas Schillhofer wird sein Amt spätestens mit Wirkung zum 1.10.2019 antreten.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 944.552.011,50 € eine Dividende von 0,90 € je Aktie, somit insgesamt 83.725.469,10 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 860.826.542,40 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorsitzender)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2018 €	Zugänge €	davon Zugänge Zinsen €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
EDV-Software	2.372.816,06	228.550,74	0,00	0,00	0,00	2.601.366,80
	2.372.816,06	228.550,74	0,00	0,00	0,00	2.601.366,80
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten						
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	258.197.678,94	2.853.524,52	0,00	197.394,28	28.070.719,48	288.924.528,66
	308.856.620,02	2.853.524,52	0,00	197.394,28	28.070.719,48	339.583.469,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.108.602,63	249.534,24	0,00	91.905,44	0,00	3.266.231,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.614.983,77	12.068.665,92	104.293,78	0,00	- 28.070.719,48	612.930,21
	328.580.206,42	15.171.724,68	104.293,78	289.299,72	0,00	343.462.631,38
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.760.241.518,07	45.213.852,18	0,00	9.565.778,36	0,00	2.795.889.591,89
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	502.859.042,39	302.098.394,57	0,00	46.534.882,29	0,00	758.422.554,67
3. Beteiligungen	281.584,19	0,00	0,00	7,27	0,00	281.576,92
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	29.501.952,96	0,00	0,00	206.943,61	0,00	29.295.009,35
	3.293.734.097,61	347.312.246,75	0,00	57.157.611,53	0,00	3.583.888.732,83
	3.624.687.120,09	362.712.522,17	104.293,78	57.446.911,25	0,00	3.929.952.731,01

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2018 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2018 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2018 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2018 €	Bilanzwert am 31.12.2018 €	Bilanzwert am 31.12.2017 €
2.080.465,46	249.601,77	0,00	0,00	0,00	2.330.067,23	271.299,57	292.350,60
2.080.465,46	249.601,77	0,00	0,00	0,00	2.330.067,23	271.299,57	292.350,60
10.013.334,80	0,00	370.000,00	0,00	0,00	9.643.334,80	41.015.606,28	40.645.606,28
90.383.066,33	6.344.437,55	8.498.757,52	24.273,96	0,00	88.204.472,40	200.720.056,26	167.814.612,61
100.396.401,13	6.344.437,55	8.868.757,52	24.273,96	0,00	97.847.807,20	241.735.662,54	208.460.218,89
2.420.890,97	208.119,85	0,00	91.905,44	0,00	2.537.105,38	729.126,05	687.711,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612.930,21	16.614.983,77
102.817.292,10	6.552.557,40	8.868.757,52	116.179,40	0,00	100.384.912,58	243.077.718,80	225.762.914,32
225.966.647,28	4.027.000,00	147.596.294,33	2.739.260,24	0,00	79.658.092,71	2.716.231.499,18	2.534.274.870,79
8.514.340,00	325.660,00	0,00	3.000.000,00	0,00	5.840.000,00	752.582.554,67	494.344.702,39
899,00	7.267,28	0,00	0,00	0,00	8.166,28	273.410,64	280.685,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
24.581.569,32	1.212.561,00	0,00	87.985,97	0,00	25.706.144,35	3.588.865,00	4.920.383,64
259.063.455,60	5.572.488,28	147.596.294,33	5.827.246,21	0,00	111.212.403,34	3.472.676.329,49	3.034.670.642,01
363.961.213,16	12.374.647,45	156.465.051,85	5.943.425,61	0,00	213.927.383,15	3.716.025.347,86	3.260.725.906,93

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2018		Eigenkapital 31.12.2018		Jahresergebnis 2017		Eigenkapital 31.12.2017	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	45	RSD	- 2.736	RSD	- 1.477	RSD	60	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	22.399	HUF	692.114	HUF	16.092	HUF	669.715	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	128	HUF	1.089.720	HUF	65.394	HUF	1.089.592	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	838.082	EUR	100	- 190	EUR	28.577	EUR	614	EUR	26.565	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	242	EUR	31.161	EUR	748	EUR	27.487	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	650	EUR	35.483	EUR	1.085	EUR	31.896	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	- 21.752	HUF	1.619.166	HUF	193.727	HUF	1.640.917	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	350.310	HUF	2.780.771	HUF	408.574	HUF	2.730.461	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.200	EUR	100	229	EUR	23.677	EUR	360	EUR	20.273	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 145.263	HUF	1.991.474	HUF	1.287	HUF	2.137.046	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	14.788	HUF	5.420.175	HUF	72.209	HUF	5.405.388	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	4.547	EUR	16.837	EUR	5.004	EUR	14.466	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	328	EUR	881	EUR	259	EUR	812	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 936	EUR	15.004	EUR	4.238	EUR	15.940	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	11.029	EUR	193.682	EUR	5.451	EUR	170.490	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	455	EUR	10.545	EUR	353	EUR	10.092	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 59.210	CZK	361.123	CZK	Erwerb 2018		Erwerb 2018	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 910	EUR	- 8.328	EUR	440	EUR	- 7.418	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.818	EUR	100	3.377	EUR	151.195	EUR	4.193	EUR	152.011	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	1.428	EUR	16.775	EUR	8.128	EUR	25.345	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	36.118	EUR	2.044.846	EUR	291.336	EUR	2.027.728	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.815	EUR	- 1.246	EUR	1.336	EUR	- 3.061	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	5	EUR	54	EUR	5	EUR	48	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	19.117	EUR	15.963	EUR	- 1.627	EUR	- 3.167	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	4.192	EUR	3.691	EUR	- 168	EUR	- 501	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	1	EUR	132	EUR	14	EUR	130	EUR

Die Angaben für 2018 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. 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. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei, Slowenien sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 umfasst der Konzern insgesamt 196 Gesellschaften (31.12.2017: 200) mit rund 382 Mitarbeitern (31.12.2017: 378) in 14 Ländern¹⁾.

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 4,5 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2018 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 298,2 Mio. € (31.12.2017: 257,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das

österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2018 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 560,2 Mio. € (31.12.2017: 494,2 Mio. €).

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 Berlin, Frankfurt 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. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement inklusive Construction Management, Projektsteuerung und Bauüberwachung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	20	20
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland	101	101
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	27	28
Osteuropa ²⁾	75	79
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	4	8
Konzernweit	196	200
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	34	39

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

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 Osteuropa

In Osteuropa liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio 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 von CA Immo – positioniert. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Der Internationale Währungsfond (IMF) hat in seinem im Januar 2019 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhalteneres, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 3,7% in 2017 folgte dieselbe Prognose für 2018 und ein leichter Rückgang um 0,2 Prozentpunkte auf 3,5% in 2019, sowie 3,6% Wirtschaftswachstum in 2020. Der aktuelle Ausblick notiert 0,2 und 0,1 Prozentpunkte unter den im Oktober 2018 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,8% der Eurozone über das Jahr 2018 fällt 60 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2017 aus. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene leicht nach unten revidiert. Die Arbeitslosigkeit hat in der EU-28 den niedrigsten Wert seit 2008 erreicht.

Die CA Immo Kernmärkte 2018²⁾

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2018 1,8% und in der gesamten EU 1,9%, verglichen mit jeweils 2,4% im Vorjahr. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 7,9% (gegenüber 8,6% im Januar 2018) im Euroraum sowie mit 6,6% (gegenüber 7,2% im Januar 2018) in der gesamten EU im Januar 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Die Staatsverschuldung betrug Ende des

3. Quartals 2018 86,1% in der Eurozone (80,8% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2019 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2018: 1,3%). Dem gegenüber standen 1,5% in der Europäischen Union (Januar 2018: 1,6%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen, der anhaltenden konjunkturellen Stabilität und einem damit verbundenen höheren Lohnwachstum mittelfristig weiterhin steigend erwartet.

Die Wirtschaft in Österreich setzte ihr Wachstum in 2018 mit einem Anstieg des realen BIP um 2,7% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 1,7%, die Arbeitslosenquote bei 4,7%.

Der Beschäftigungsstand hat in Deutschland ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die äußerst robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft, die auch auf andere europäische Länder wie Tschechien eine positive Wirkung entfaltet. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,3% bzw. 2,1% die niedrigste Arbeitslosenquote.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,4% in 2018, ein Rückgang um 80 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahreswert von 2,2%. Dieser Rückgang wurde hauptsächlich durch das schwächere Exportwachstum und die zunehmende Konsumzurückhaltung der Verbraucher, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, verursacht. Die Inflationsrate wurde im Januar 2019 für Deutschland mit 1,7% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in der CEE-Region konnte, wenn auch im Jahresvergleich verlangsamt, über das Jahr 2018 beibehalten werden. Ein starkes Beschäftigungswachstum und damit in Verbindung reales Lohnwachstum stimulieren den privaten Konsum. Darüber hinaus wirkt sich ein starker Zufluss von EU-Fonds deutlich aus, ein wesentlicher Hebel für die zentral- und osteuropäischen Volkswirtschaften.

Innerhalb der CEE-Kernmärkte zeigten Polen und Ungarn 2018 mit 5,4% bzw. 4,9% das stärkste Wachstum. Das BIP in Rumänien wuchs 2018 um 4,1%, Tschechien um 3,0%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist

¹⁾ Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg, Financial Times, The Economist

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums: Sie liegt in Tschechien bei 2,1%, in Polen bei 3,5%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 3,8%.

Die Inflationsrate zeigte in 2018 zum Vorjahr einen leicht negativen Trend und lag nicht in allen CEE-Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien meldete für Januar 2019 eine Inflationsrate von 2,0%, während der Jahreswert in Rumänien bei 3,2% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Polen mit 0,7% registriert, in Ungarn mit 2,8%.

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 07. März 2019 den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40% zu belassen. „Der EZB-Rat geht inzwischen davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über das Ende 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.“

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde auch im Jahr 2018 fortgeführt. Das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere als geldpolitische Sondermaßnahme blieb bis Ende des Jahres in Kraft, wurde dann aber nicht verlängert. Nach der offiziellen Aussendung der Europäischen Zentralbank „beabsichtigt der EZB-Rat, die Tilgungsbeträge der im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten erworbenen Wertpapiere für längere Zeit über den Zeitpunkt hinaus, zu dem er mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange wie erforderlich bei Fälligkeit weiterhin vollumfänglich wieder anzulegen, um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.“ Weiterhin wird „eine neue Reihe von vierteljährlichen gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (GLRG III) mit jeweils zweijähriger Laufzeit von September 2019 bis März 2021 durchgeführt. Diese neuen Geschäfte werden zur Aufrechterhaltung günstiger Kreditvergabebedingungen der Banken und zur reibungslosen Transmission der Geldpolitik beitragen.“

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,31% und -0,33%. Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 bereits viermal eine Zinserhöhung vorgenommen. Rumänien sorgte im Januar 2018 mit der ersten Zinsanhebung seit 2008 (Erhöhung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 2,0%) für eine Marktüberraschung und erhöhte den Leitzins bis Mai 2018 in zwei weiteren Schritten auf 2,5%. Mittelfristig wird in allen CEE-Kernmärkten mit weiteren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Rendite der 10-jährigen US Treasuries erreichte im Jahr 2018 – beeinflusst durch vier Zinsanhebungen durch die Federal Reserve Bank – ein 5-Jahres-Hoch bei 3,3%. Bis zum Ende des Jahres sank dieser Wert jedoch wieder auf 2,6%. Die nachweislich erkennbar gestiegene Bereitschaft der FED für Zinserhöhungen führte im Laufe des Jahres 2018 im Zusammenwirken mit anderen Faktoren zu einer Zunahme der Volatilität an den internationalen Finanzmärkten.

Ausblick²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im März 2019 ihre Wachstumsprognose für die Eurozone erneut nach unten korrigiert. Die Prognose für das Jahr 2019 wurde auf 1,1% und für das Jahr 2020 auf 1,6% herabgesenkt. Die Inflationserwartung wurde für das Jahr 2019 auf 1,2% und für 2020 auf 1,5% reduziert.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH³⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte im Jahr 2018 insgesamt rund 4,1 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 18% unter dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und auch internationaler Investoren, auf die 2018 noch mehr als 44% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

²⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Bloomberg, Financial Times, The Economist

³⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Austria Investment MarketView H2 2018; Vienna Office MarketView H2 2018; Austria Real Estate Market Outlook 2019

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank – wie schon im Vorjahr – und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 3,75% für Objekte im Wiener CBD. Auch die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen im 2018 erneut und stehen bei 4,10% bzw. 4,60%. CBRE Research erwartet auch in 2019 eine weiterhin starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit verbunden – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende rund 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2018 auf rund 266.000 m², eine Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von mehr als 70%.

Die Vermietungsleistung von rund 269.000 m² stieg im Jahresvergleich (2017: 192.000 m²). Die Leerstandsrate stieg, aufgrund eines gestiegenen Fertigstellungsvolumens, im Laufe des Jahres 2018 um ca. 30 Basispunkte auf 5,2%.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau im Bereich von 25,50 € je m². In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum auf 18,50 € monatlich je m² registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei rund 15,50 € je m² liegt.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND¹⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 60,2 Mrd. € (5% über dem Vorjahresergebnis), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2017 noch einmal übertroffen wurde. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch von internationalen Investoren gestützt wird. Büroimmobilien stellen nach wie vor den Investitionsschwerpunkt der Investoren dar und konzentrierten 2018 über die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich. Rund 60% der Investitionen betrafen die Top-Standorte. Die Spitzenrenditen unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch in moderaterem Ausmaß im Vergleich zu den

Vorjahren. Die CBD-Nettoanfangsrendite wird für die Top 7 - Märkte mit 3,06% angegeben.

Der **Berliner** Büromarkt verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und erreichte mit 6,8 Mrd. € das drittstärkste Jahr in seiner Geschichte (73% über dem 10-jährigen Mittel). Die Spitzenrendite liegt bei 3,10% (2017: 3,10%).

Am Büromarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 9,6 Mrd. € registriert (41% über dem Vorjahresniveau). Die größten deutschen Einzeltransaktionen fanden allesamt in Frankfurt statt. Die Spitzenrendite blieb stabil und lag zum Jahresende bei 3,20%.

Der Büro-Investmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 6,7 Mrd. € ein Wachstum von 12% im Jahresvergleich. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 2,90% und damit um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2017.

Büroimmobilienmarkt²⁾

Die anhaltend positive Konjunktorentwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2018 in einem BIP-Wachstum von 1,4% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2017: 2,2%, 2016: 2,2%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte jedoch 2018 erneut einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese äußerst positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage, die angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen eine positive Mietpreisdynamik aufrechterhält.

München setzte auch im Jahr 2018 die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt fort. Der Flächenumsatz summierte sich auf 984.000 m² und lag damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um mehr als 4% im Jahresvergleich auf 38,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 18,70 € monatlich um 8% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2017: 3,1%). Das Stadtgebiet München ist mit einer Leerstandsrate von 2,0% de facto voll vermietet.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 256.400 m² in 2018 (Neubauten und Kernsanierungen) lag um 8% über

¹⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Germany Office Investment MarketView Q4 2018; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView Q4 2018

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2018; Destatis

dem Wert des letzten Jahres und damit knapp über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Für 2019 ist eine Entspannung der Angebotssituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projekten nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,6 Mio. m².

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2018 auf 620.200 m². Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von mehr als 13%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete leicht auf 41,00 € je m² an. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 20,70 € je m² angegeben und bleibt damit im Vorjahresvergleich stabil. Das Fertigstellungsvolumen (Neubauten und Kernsanierungen) lag mit rund 104.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2021 aktuell rund 590.000 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Bürohochhauses ONE in Frankfurt, ist für das Jahr 2021 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,3 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2018 mit einem Büroflächenumsatz von 840.400 m² einen 9%igen Rückgang zum Vorjahr. Dieser liegt trotz alledem rund 34% über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich erneut deutlich auf ihr aktuelles Niveau von 2,2% (2017: 3,1%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 33,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 21,25 € je m² – 10% über dem Ergebnis des Vorjahres. Über das Jahr 2018 wurden rund 230.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 6% frei verfügbar waren. Obwohl für 2019 ein Anstieg auf mehr als 440.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Das registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 13,2 Mrd. € lag um 11% über dem bisherigen Rekordwert des Vorjahres. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (54%), gefolgt von Tschechien (19%), Ungarn (14%) und Rumänien (7%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das vierte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,2 Mrd. €, wovon 2,7 Mrd. € auf den Bürosektor entfielen. Die registrierte Spitzenrendite liegt in **Warschau** bei rund 4,75%. CA Immo war nach 2017 auch 2018 mit der Akquisition der Prime-Büroimmobilie Warsaw Spire C ebenfalls am Markt aktiv. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt, die Spitzenrendite wird mit 4,50% angegeben.

Infolge des starken zweiten Halbjahres übertraf das Investitionsvolumen in Ungarn das Niveau von 2017 und verzeichnet das dritte Jahr in Folge eine starke Nachfrage auf dem Investmentmarkt. **Budapest** verzeichnete eine weitere Renditekompression für Top-Büroprojekte auf 5,75% (2017: 6,00%). Rumänien registrierte im Jahr 2018 ein Investitionsvolumen von ca. 900 Mio. €, wovon rund 50% auf den Bürosektor entfielen. **Bukarest** machte über 78% des gesamten Investitionsvolumens aus. Die Spitzenrendite wird mit 7,25% angegeben.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest, Bukarest und Belgrad) setzte sich im Jahr 2018 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsdaten im Jahresverlauf führte.

Zum Jahresende 2018 stand die Bürogesamtfläche in **Warschau** bei rund 5,5 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 230.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 700.000 m² in Bau – bis 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2018 mit 858.400 m² sowohl über dem Niveau von

¹⁾ Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2018

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Prague, Warsaw, Office MarketView Q4 2018, Romania Market View 2018, Budapest Offices Snapshot Q4 2018

2017 als auch über dem Rekordniveau des Jahres 2015. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 8,7% und reduzierte sich damit um 3,0 Prozentpunkte zum Vorjahreswert. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück und liegt in zentralen Lagen bei ca. 24,00 € je m² monatlich.

Bis Jahresende 2018 wurden in **Bukarest** rund 325.000 m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 8% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 144.000 m² (inkl. der von CA Immo entwickelten Orhideea Towers) auf 2,91 Mio. m² zum Jahresende und soll 2019 um weitere 300.000 m² wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich auch über das Jahr 2018 deutlich und steht mit 7,4% zum Jahresende auf einem historisch niedrigen Stand. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2018 bei rund 536.000 m² und übertraf damit den bisherigen Rekordwert des Jahres 2015. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,6 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen erreichte in 2018 mit rund 230.000 m² den höchsten Wert seit einem Jahrzehnt, wird im Folgejahr aber wieder deutlich rückläufig erwartet. Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf dem Rekordniveau von 7,3 % (2017: 7,5%). Die Durchschnittsmiete für verfügbare Büroflächen wird aktuell mit 12,20 € je m² und Monat angegeben, verglichen mit 25,00 € je m² und Monat für Büroflächen der Kategorie Prime. CBRE berichtet ein Mietwachstum von 5-9% über den gesamten Markt im Jahr 2018.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2018 ein Rekordjahr. Der Büroflächenbestand 2017 von rund 3,34 Mio. m² wurde bis Ende 2018 um rund 133.000 m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 520.000 m² in etwa das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate sank substantiell und stand zum Jahresende bei 5,1%. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen belaufen sich auf monatlich 21,50 € 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 Haupt-

städten spezialisiert. Ziel ist die Expansion des fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Durch Bestandsakquisitionen sowie die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2018 um 17% auf 4,5 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2017: 3,8 Mrd. €). Davon entfallen 3,8 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,7 Mrd. € (15%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 59 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 141.572 m² (2017: 132.365 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag vier Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 242.349 Tsd. € (2017: 4 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 225.075 Tsd. €). 2018 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 13.352 Tsd. € (2017: 15.408 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2018 wurden rund 22.400 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2017: rund 15.800 m²). Aufgrund des Auszugs der Österreichischen Post AG aus dem Büroobjekt an der Erdberger Lände reduzierte sich die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG auf rund 74% (2017: 94%). Als Nachmieter konnten bereits das Wiener Verkehrsamt und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger gewonnen werden. Darüber hinaus wird die Volksbank Wien Ende 2019 eine Bürofläche von rund 14.000 m² am Standort beziehen.

Projektfertigstellungen

In unmittelbarer Nähe zu den Wiener Naherholungsräumen Donaukanal und Grünem Prater hat CA Immo das rd. 13.200 m² fassende **Bürogebäude ViE** entwickelt,

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den CA Immo Bestand übernommen wurde.

Investitionen

2018 investierte die Gesellschaft 14.922 Tsd. € (2017: 17.253 Tsd. €) in Projektentwicklungen und das Bestandsportfolio. 1.646 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten in den Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2017: 2.266 Tsd. €); 11 Tsd. € (2017: 47 Tsd. €) wurden für Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Liegenschaften veräußert.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die **Mieterlöse** reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um –13% und lagen bei 13.352 Tsd. € (2017: 15.408 Tsd. €). Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 4.422 Tsd. € auf 4.271 Tsd. €. Demgegenüber erhöhten sich die **Managementenerlöse** um 9% von 12.150 Tsd. € in 2017 auf 13.220 Tsd. € in 2018. Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um –3% auf 31.120 Tsd. € (Vorjahr: 32.171 Tsd. €). Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt: 63% Österreich, 13% Deutschland, 24% Zentral- und Osteuropa.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um 33% und beliefen sich auf 9.598 Tsd. € (2017: 14.296 Tsd. €). Im Vorjahr wurden Verkaufserlöse (Anlagenabgänge) in Höhe von 10.147 Tsd. € lukriert. Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 8.869 Tsd. € (2017: 4.565 Tsd. €).

Infolge des Kontrollwechsels, der sich durch die Veräußerung der von der IMMOFINANZ-Gruppe an CA Immo gehaltenen 26%- Beteiligung an einen von Starwood Capital Group ("Starwood") verwalteten Luxemburger Fonds ergab und der auf Basis der in den Vorstandsverträgen bestehenden „Change of Control“-Klausel erfolgten Leistungen erhöhte sich der **Personalaufwand** im Vorjahresvergleich um 31% von 11.826 Tsd. € in 2017 auf 15.544 Tsd. € in 2018. Details zur Vorstandsvergütung finden Sie im Anhang. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 67 Dienstnehmer (2017: 65).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich auf –6.802 Tsd. € (2017: –13.890 Tsd. €). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen –18.372 Tsd. € (2017: –18.894 Tsd. €). Hiervon entfielen –9.530 Tsd. € (Vorjahr: –11.128 Tsd. €) auf allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare sowie die Kosten für die Begebung einer Anleihe oder Verwaltungs- und Managementkosten. Die direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf –7.756 Tsd. € (2017: –7.302 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von 0 Tsd. € im Vergleich zu 1.857 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 28.131 Tsd. € (2017: 75.964 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von –7.496 Tsd. € (2017: –4.236 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 21.461 Tsd. € (2017: 13.544 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 1 Tsd. € (2017: 139 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 163.054 Tsd. € (2017: 216.402 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 147.596 Tsd. € (2017: 214.116 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von –5.572 Tsd. € (2017: –2.911 Tsd. €) gegenüber.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** erhöhten sich um 20% auf –24.913 Tsd. € (2017: –20.777 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 2% und betragen –2.399 Tsd. € (2017: –2.438 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte stiegen auf –1.774 Tsd. € (2017: –1.566 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von –1.695 Tsd. € in 2017 auf –2.587 Tsd. € in 2018. Aufgrund der in 2017 erfolgten Begebung von Wandelschuldverschreibungen lagen die **Zinsaufwendungen für Anleihen** in 2018 bei –17.623 Tsd. € und damit um 20% über dem Vorjahreswert von –14.715 Tsd. €. Nach Begebung einer weiteren 7,5-jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € und einem Kupon von 1,875% im September 2018 notieren per 31. Dezember 2018 fünf Unternehmensanleihen von CA Immo im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Mutter-gesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um 36% auf 180.238 Tsd. € (2017: 281.036 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 180.237 Tsd. € (2017: 282.893 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 2.960 Tsd. € (2017: 4.140 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2018 ein **Jahresüberschuss** von 183.197 Tsd. € nach 287.033 Tsd. € per 31. Dezember 2017. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von –4.652 Tsd. € (2017: –4.025 Tsd. €) für die per 31. Dezember 2018 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.780.037 Stück eigenen Aktien (rund 6% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 766.007 Tsd. € (2017: 557.421 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 944.552 Tsd. € (2017: 840.429 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Vorstand eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um rund 13%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2018 (27,62 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 15. Mai 2019 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 13. bzw. 14. Mai 2019).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 30.648 Tsd. € (2017: 68.766 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt –286.827 Tsd. € (2017: –308.734 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 205.448 Tsd. € (2017: 299.864 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 3.460.026 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 3.847.356 Tsd. € per 31. Dezember 2018.

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich von 3.260.726 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 3.716.025 Tsd. € per 31. Dezember 2018. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2018 bei 97% (31.12.2017: 94%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 271 Tsd. € (31.12.2017: 292 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt vier Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 242.349 Tsd. € (31.12.2017: 4 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 225.075 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 243.078 Tsd. € (31.12.2017: 225.763 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 14% auf 3.472.676 Tsd. € (31.12.2017: 3.034.671 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.716.231 Tsd. € (31.12.2017: 2.534.275 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf Kapitalzuschüsse an Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen sowie auf Aufwertungen der Beteiligungen zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich von 196.661 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 125.418 Tsd. € per 31. Dezember 2018. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um 40% auf 30.351 Tsd. € (31.12.2017: 50.863 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2018 über **liquide Mittel** in Höhe von 95.066 Tsd. € (31.12.2017: 145.798 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.517.730 Tsd. € (31.12.2017: 2.413.608 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 65% (31.12.2017: 70%). Das Anlagevermögen war zu 68% (31.12.2017: 74%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 15.369 Tsd. € (31.12.2017: 18.600 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 1.025.033 Tsd. € per Jahresende 2017 auf 1.311.792 Tsd. € per 31. Dezember 2018.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2017	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2018
Grundkapital	677.755	-1.439	0	0	0	676.316
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	854.841
Gewinnrücklagen	40.582	1.439	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	840.430	0	-74.423	183.197	-4.652	944.552
Summe Eigenkapital	2.413.608	0	-74.423	183.197	-4.652	2.517.730

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).

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Starwood

Am 18. April 2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre von CA Immo. Das Übernahmeangebot richtete sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis betrug 27,50 € je Aktie und verstand sich *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Übernahmeangebots und seiner Abwicklung erklärten Dividende reduziert wurde. Das Angebot konnte von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien angenommen werden. Bis zum Ende der Annahmefrist wurden 153.489 Stück Aktien der CA Immo angedient. Details zum Übernahmeangebot samt Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats von CA Immo finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/uebernahmeangebote/>.

IMMOFINANZ AG verkauft Aktienpaket an Starwood

Nach dem gescheiterten Übernahmeangebot von Starwood genehmigte der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG am 2. Juli 2018 den Paketverkauf der rund 26%-Beteiligung an CA Immo. Erwerber der 25.690.163 Stück Inhaberaktien und vier Namensaktien war die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.). Der Paket-Verkaufspreis belief sich auf insgesamt 757,9 Mio. €, das entspricht durchgerechnet einem Wert je Aktie von 29,50 €. Das Closing der Transaktion erfolgte im 3. Quartal 2018 – nach Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden und der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der vier Namensaktien.

Mit einer Beteiligung von rund 26% sowie den vier Namensaktien ist Starwood nunmehr größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen AXA S.A., BlackRock Inc. (mit jeweils rund 4% des Grundkapitals der Gesellschaft) sowie die S IMMO Gruppe (mit rund 6%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Angaben zum Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsabschluss) um bis zu 359.168.301,36 (rd. 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lauten-

de Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023. 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. Auf Grundlage dieser Ermächtigung startete CA Immo bereits Ende November 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete gemäß Ermächtigungsbeschluss am 2. November 2018. Ein neuer Ermächtigungsbeschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien wurde durch die 31. ordentliche Hauptversammlung abgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund des festgelegten Höchstlimits von 24,20 € je Aktie insgesamt nur 197.983 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 23,50 € je Aktie (bzw. 23,55 € je Aktie inkl. Nebenkosten) erworben. Per 31. Dezember 2018 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Rückkaufprogrammes finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand 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 (bedingtes Kapital 2013), 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.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung begab die Gesellschaft im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,80 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft, wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 14.5.2018 auf 30,4062 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen. Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung wurde das bedingte Kapital 2013 von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längsten 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. 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).

„Change of Control“ Regelungen

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), 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 Pflichtanbot gemäß Übernahmegesetz legen muss. Firmenzusammenschlüsse gelten grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels innerhalb der Sphäre des neuen Großaktionärs Starwood wurde für alle Vorstandsmitglieder vertraglich ausgeschlossen. Details zu den im Geschäftsjahr 2018 auf Basis der bestehenden „Change of Control“-Klausel erfolgten Leistungen finden Sie im Anhang.

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. 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 2018 geltenden Fassung (vom Jänner 2018) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Vorstandsbestellung) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2018 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/> zur Verfügung.

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 über-

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

nehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Vorstand eingerichtet, der quartalsweise zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. 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. 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 2018) 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; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der

Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

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.

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.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

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. Auch wenn sich seit der Finanzkrise, also seit 2009, der Aufschwung im Euroraum wieder normalisiert hat, könnte eine erneute Krise in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen.

In ihrem Jahresausblick für 2019 sehen Experten den Höhepunkt des globalen Wirtschaftswachstums überschritten. Die konjunkturelle Dynamik dürfte sich in der Eurozone aber auch in vielen Schwellenländern abschwächen – so auch der Ausblick des Internationalen Währungsfonds (IWF)¹⁾. Ein globaler Konjunkturrückgang wird für 2019 nicht erwartet. Es dürften vor allem politische Belastungsfaktoren sein, die weiterhin zu Schwankungen an den Märkten führen. Europa belastet weiterhin der Haushaltskonflikt mit Italien und die Sorge vor einem unregulierten BREXIT. Hinzu komme der globale Handelsstreit – insbesondere zwischen den USA und China.

Der IWF sagt für 2019 ein globales Wachstum von 3,5% voraus. Im darauffolgenden Jahr soll es mit 3,6% wieder etwas stärker aufwärtsgehen. In Deutschland, dem größten Markt von CA Immo, soll sich das Wachstum in diesem Jahr auf nur noch 1,3% verlangsamen. Das sind 0,6 Prozentpunkte weniger als noch im vergangenen Herbst. Erst 2020 werde sich die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,6% wieder erholen. Für die Eurozone rechnet die OECD mit einer weiteren Abschwächung auf 1,8% und auf 1,6% in 2020.²⁾

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; Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken.

Umgekehrt könnte ein für 2019 prognostizierter leichter Inflationsanstieg die Notenbanken dazu veranlassen, ihre expansive Geldpolitik weiter zu straffen, was wiederum zu höheren Zinsen führen würde. Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrig-

zinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich ein **Zinsanstieg** negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von CA Immo auswirkt. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären.

Auch 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.

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen, Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Geopolitische Spannungen und politische Faktoren müssen also im Auge behalten werden.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie 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.

¹⁾ International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

²⁾ International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

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.

Angesichts des weltweit anhaltenden Trends zur Urbanisierung scheinen die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessant. Das gilt auch für Deutschland als größtem Kernmarkt von CA Immo, wo das Angebot in vielen großen Städten mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann. Im Segment der Gewerbeimmobilien könnten nach Meinung von Experten Büroflächen in den globalen Metropolregionen vom zunehmenden Stellenwert des Dienstleistungssektors profitieren. Durch die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Austritt Großbritanniens aus der EU erfährt der deutsche Immobilienmarkt und hier insbesondere Frankfurt einen zusätzlichen Auftrieb. Neben Berlin und München zählt Frankfurt zu den deutschen Top 3 Investmentstandorten für großvolumige Core-Objekte. Der Wert von Immobilien ist nicht nur von der Entwicklung der Mietpreise abhängig, sondern auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch übersteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

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. Marktkennntnis, 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 (Verkauf des Tower 185 in Frankfurt sowie von non-core Immobilien) und den zuletzt getätigten osteuropäischen Akquisitionen hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung erreicht, die für den österreichischen Markt einen maximalen Anteil von 20% und ansonsten eine gleichmäßige Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 44% weiterhin 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. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 27% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2018 werden rund 20% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterlöse sind PricewaterhouseCoopers gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. 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 rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und 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 erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich der sich aktuell abzeichnenden Kostenrisiken laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die 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 zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden 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 vertrag-

lich zu binden. Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, die zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen (z. B. ehem. Vivico, Europolis) wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. 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 regelmäßigen Know-how-Transfers (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie einer möglichst 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. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo im „BUWOG“-Strafverfahren (Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004) als Privatbeteiligte mit einem vorläufigen Schaden in Höhe von 200 Mio. € angeschlossen. Ein Bestehen allfälliger Ansprüche wird jedoch wesentlich vom ermittelten Sachverhalt und vom Ausgang des Strafverfahrens abhängen.

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 laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne 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 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 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 Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in 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.

Partner Risiken

CA Immo realisiert einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. 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 und des Kapitalmarktes 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 auf-

grund 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 oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. 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** Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

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. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten 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 auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch 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. Zusätz-

licher 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 (Zinsscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) 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. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 95% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils als auch eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten

ten 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 Landerverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht kaum. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswahrung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt. Darüber hinaus können Wahrungsbewegungen 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 erwarten eine Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die Jahre 2019 und 2020, auch wenn mit einer abschwächenden Dynamik gerechnet wird. Wir erwarten über diesen Zeitraum stabile Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte weiterhin deutliche Wachstumstendenzen. Darüber hinaus wird das Finanzierungs- und Zinsumfeld auch 2019 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der letzten Jahre verfügt die CA Immo Gruppe über eine ausgezeichnete Marktposition auf ihren Kernmärkten.

Das Jahr 2018 war von einem starken Portfoliowachstum geprägt. Neben einem organischen Wachstumsschub durch die erfolgreiche Fertigstellung von vier Entwicklungsprojekten in Berlin, Wien, Bukarest sowie Frankfurt und anschließender Übernahme in das Bestandsportfolio des Konzerns, wurden zusätzliche Ankäufe von hochwertigen Bestandsimmobilien in den CEE – Kernmärkten Warschau, Prag und Bukarest umgesetzt.

Diese damit verbundene signifikante Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen des Konzerns, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, stärkt unmittelbar die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit der CA Immo.

Development

Das organische Wachstum durch die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo – vor allem in Deutschland – wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Gegen Ende 2019 sollen die in Bau befindlichen Büro-Entwicklungsprojekte Bürogebäude am Kunstcampus, MY.B und Cube (Berlin), sowie der dritte Bauabschnitt WA3 des Wohnprojektes in München-Baumkirchen abgeschlossen werden.

Zusätzlich sollen die Developments in Vorbereitung zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst neben einem Bürogebäude in Prag auch mehrere Wohnprojekte, die auf den eigenen Grundstücksreserven mit Wohnwidmung realisierbar sind.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung wird über das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2019 wie schon im Vorjahr eine positive Entwicklung erwartet. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit historisch niedrigen Leerstandsrate in mehreren Kernstädten wird, insbesondere in Deutschland, eine Fortsetzung des Mietpreiswachstums erwartet.

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 der über die letzten beiden Jahre signifikant angehobenen Zinsabsicherungsquote von zum Stichtag über 90% wurde die Robustheit des Cash-Flows der Gruppe auch im Falle steigender Zinsen deutlich gefestigt. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb

über den Betrachtungszeitraum unverändert, der Ausblick wurde auf stabil angehoben.

Wesentliche Parameter, die den für 2019 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, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) 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. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell ist insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“) – zu nennen.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)**, (www.office21.de). Die aktuelle Forschungsphase 2016–2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für eine innovationsförderliche Arbeitswelt und verbindet Best-Practice-Analysen mit einschlägigen Forschungsergebnissen.

Weiterhin kooperiert CA Immo mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für technische Studiengänge in Deutschland, für das Testlabor cube berlin. Hier werden neuste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt cube getestet und entwickelt.


Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

CA Immo ist zudem seit 2018 Mitglied der **Innovationsplattform RE!N (Real Estate Innovation Network)** mit dem Ziel, eigene Innovationsansätze in Kooperation mit anderen Immobilienunternehmen und Start-ups frühzeitig zu pilotieren.

Die Ableitung eigener sowie die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse zieht CA Immo u. a. für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien heran, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sichern.

Wien, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Titel

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.716.231) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 752.583) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus der Zuschreibung zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 147.596 sowie Abschreibungen auf diese in Höhe von TEUR 4.353 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko

besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Einschätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe von Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades

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 der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 erhebliche 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 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 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.

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 zutreffende Angaben nach § 243a UGB, 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. August 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 27. März 2019

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer

Wirtschaftsprüferin


¹⁾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 § 124 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, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(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 07-595
ir@caimmo.com

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

DISCLAIMER

Dieser Jahresfinanzbericht 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 zugrundeliegenden 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 Jahresfinanzbericht 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: Susanne Steinböck, Claudia Höbart, Christoph Thurnberger
Layout: Susanne Steinböck, Cornelia Kellner
Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur
Fotos: CA Immo, Markus Diekow, Markus Kaiser
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit firesys



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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Jahresfinanzberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Jahresfinanzbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

