
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2016

16

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1:

Jahresabschluss zum 31.12.2016	1
Bilanz zum 31.12.2016	4
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016	6
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	7
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2016	28
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	30

BEILAGE 2:

Lagebericht	31
Bestätigungsvermerk	51
Erklärung des Vorstandes gemäß § 82 Abs. 4 Börsegesetz	55

Kontakt/Disclaimer/Impressum

BILANZ ZUM 31.12.2016**Aktiva**

	31.12.2016	31.12.2015
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	590.908,18	680
	590.908,18	680
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	215.735.155,59	217.168
davon Grundwert: 38.467.209,82 €; 31.12.2015: 39.398 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.387,97	518
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.940.482,69	934
	218.397.026,25	218.620
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.264.458.779,15	1.922.568
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	262.048.077,51	336.108
3. Beteiligungen	280.685,19	281
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	380
5. Derivate	17.295,89	139
6. Sonstige Ausleihungen	3.248.449,00	12.594
	2.530.903.286,74	2.272.070
	2.749.891.221,17	2.491.370
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	18.266,51	408
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.636.196,92	29.273
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.980,91	51
4. Sonstige Forderungen	127.103,27	12.191
	26.845.547,61	41.923
II. Sonstige Wertpapiere	0,00	13.658
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	85.900.817,67	19.871
	112.746.365,28	75.452
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.602.229,94	702
	2.864.239.816,39	2.567.524

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	- 39.282.129,13	- 14.540
	679.054.473,59	703.797
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	39.282.129,13	14.540
IV. Bilanzgewinn	618.112.346,77	448.067
davon Gewinnvortrag: 400.163.577,46 €; 31.12.2015: 191.490 Tsd. €		
	2.191.290.544,17	2.021.246
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	326.061,61	304
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	178.997,00	274
2. Steuerrückstellungen	111.000,00	2.648
3. Rückstellung für latente Steuern	914.441,34	0
4. Sonstige Rückstellungen	10.837.154,53	7.775
	12.041.592,87	10.697
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	465.000.000,00	375.000
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 €; 31.12.2015: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 465.000.000,00 €; 31.12.2015: 175.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.151.380,40	113.441
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 44.120.704,40 €; 31.12.2015: 23.099 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 46.030.676,00 €; 31.12.2015: 90.342 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.227.699,99	900
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.091.728,74 €; 31.12.2015: 591 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 135.971,25 €; 31.12.2015: 309 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.143.763,35	33.309
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 91.143.763,35 €; 31.12.2015: 33.309 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.434.280,51	10.311
davon aus Steuern: 203.855,76 €; 31.12.2015: 1.347 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 119.144,25 €; 31.12.2015: 109 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 10.434.280,51 €; 31.12.2015: 10.311 Tsd. €		
	657.957.124,25	532.961
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 146.790.477,00 €; 31.12.2015: 267.310 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 511.166.647,25 €; 31.12.2015: 265.651 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.624.493,49	2.316
	2.864.239.816,39	2.567.524

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

	€	2016 €	Tsd. €	2015 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		31.087.652,11		26.598
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	31.482.222,04		35.629	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	150.449,57		93	
c) Übrige	2.993.086,17	34.625.757,78	547	36.269
3. Personalaufwand				
a) Löhne	0,00		-13	
b) Gehälter	-7.822.566,20		-6.468	
c) Soziale Aufwendungen	-4.454.099,94	-12.276.666,14	-4.316	-10.797
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 266.749,36 €; 2015: 190 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: 2.454.470,88 €; 2015: 2.446 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.633.879,30 €; 2015: 1.585 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.071.750,82		-7.508
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-410.909,05		-580	
b) Übrige	-20.553.183,72	-20.964.092,77	-15.479	-16.059
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		25.400.900,16		28.503
7. Erträge aus Beteiligungen		87.772.396,85		57.312
davon aus verbundenen Unternehmen: 87.637.156,85 €; 2015: 57.165 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.548.062,73		13.617
davon aus verbundenen Unternehmen: 13.765.126,21 €; 2015: 10.618 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		597.765,92		23.861
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2015: 23.119 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		166.975.394,23		219.997
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-6.595.141,65		-17.602
a) Abschreibungen: 3.897.765,31 €; 2015: 15.310 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 2.681.664,15 €; 2015: 1.992 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 2.341.575,29 €; 2015: 15.474 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-20.550.884,14		-41.808
davon betreffend verbundene Unternehmen: 521.779,60 €; 2015: 887 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		242.747.593,94		255.377
14. Ergebnis vor Steuern		268.148.494,10		283.880
15. Steuern vom Einkommen		5.379.243,59		5.004
davon latente Steuern: -35.763,89 €; 2015: 0 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		273.527.737,69		288.884
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		-55.578.968,38		-32.306
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		400.163.577,46		191.490
19. Bilanzgewinn		618.112.346,77		448.068

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerte und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Vorjahresbeträge wurden hinsichtlich der Gliederung von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung an die geänderten Vorgaben des RÄG 2014 (Rechnungslegungsänderungsgesetz) angepasst, dies betrifft insbesondere

- Saldierung eigener Aktien im Eigenkapital: Eigene Aktien in Höhe von 32.306 Tsd. € wurden zum 31.12.2015 als sonstige Wertpapiere und Anteile ausgewiesen. Diese werden nunmehr in Höhe des Nominales von 7,27 € je Aktie, somit 14.540 Tsd. €, offen vom Grundkapital abgesetzt. Um den verbleibenden Betrag von 17.766 Tsd. € wurden die Gewinnrücklagen vermindert. In Höhe des Nominales der eigenen Aktien wurde eine gebundene Gewinnrücklage für eigene Aktien gebildet.
- Umgliederung von sonstigen Erlösen zu den Umsatzerlösen: 3.383 Tsd. € Managementenerlöse sowie 234 Tsd. € sonstige Erlöse aus Garantieentgelten, insgesamt somit 3.617 Tsd. €, werden nunmehr in der Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 in den Umsatzerlösen ausgewiesen.
- Geänderte Darstellung des Anlagespiegels: Ab dem Geschäftsjahr 2016 wird im Anlagespiegel auch die Entwicklung der kumulierten Abschreibung im Detail gezeigt.

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Änderungen aufgrund der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 beibehalten. Diese Änderungen betreffen insbesondere:

- Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb eigener Aktien: Diese werden nicht mehr aktiviert (2015: 33 Tsd. €), sondern ab dem Jahresabschluss für das Jahr 2016 in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.
- Zuschreibungen auf Sachanlagen: In der Vergangenheit wurden teilweise Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen unterlassen, die in Folgejahren nicht mehr zugeschrieben werden konnten. Die Neuregelung im RÄG 2014 sieht nunmehr eine verpflichtende Zuschreibung der Wertaufholungen der Vergangenheit zum 1.1.2016 vor. Diese wurden nunmehr in der Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 11.893 Tsd. € ausgewiesen.
- Latente Steuern direkt im Eigenkapital: In der Vergangenheit wurden passive latente Steuern im Zusammenhang mit der Aufwertung im Rahmen einer Verschmelzung nicht gebildet. Zum 1.1.2016 wurden diese latenten Steuern nunmehr nach dem bilanzorientierten Konzept aufgrund des RÄG 2014 in Höhe von 850 Tsd. € ermittelt. Weiters ist zum 1.1.2016 die latente Steuer für die Auflösung einer unversteuerten Rücklage in einer Tochtergesellschaft in Höhe von 29 Tsd. € bei der CA Immo AG zu erfassen. Beide Sachverhalte werden in Höhe von insgesamt 879 Tsd. € nicht ergebniswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern aufgrund des RÄG 2014 direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen gezeigt.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

	von	Jahre bis
EDV-Software	3	4
Mieterausbauten	5	10
Gebäude	33	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	20

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

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

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Derivate (Swaption) sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

2. Umlaufvermögen

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten, höchstens aber zum Börsenkurs, bilanziert. Die auf die Anleihen entfallenden abgegrenzten Zinsen wurden unter dem Posten sonstige Forderungen ausgewiesen.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind. Dabei werden die beizulegenden Werte aus dem IFRS-Eigenkapital der jeweiligen Tochtergesellschaften abgeleitet.

3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 185,5 % (31.12.2015: 188,06 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0 % (31.12.2015: 0,49 %) und künftiger Bezugsröhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr gesenkt, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

Rückstellungen für latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede innerhalb der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, wenn Mitglieder in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2016 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden. Die zu erfassende latente Steuer wurde zum 31.12.2016 in voller Höhe berücksichtigt.

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

7. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2016 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 15 inländische Gruppenmitglieder (2015: 20).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppen-

mitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2016 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussergleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 21.897 Tsd. € (31.12.2015: 14.926 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2016 sind Gruppenmitglieder nur aufgrund Verschmelzung oder Liquidation aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussergleich erfasst wurde.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

8. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen die Sanierung einer Garage und die Umbauarbeiten in der Erdberger Lände sowie laufende Investitionen. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von 2 Liegenschaften und einem Teilgrundstück. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 5 Objekte (31.12.2015: 7 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Zuschreibungen in Höhe von 14.234 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2015: 955 Tsd. €) vorgenommen. In 2016 betreffen Zuschreibungen in Höhe von 11.893 Tsd. € Wertänderungen aus den Vorjahren und wurden aufgrund der geänderten Vorgaben des RÄG 2014 zum 1.1.2016 vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.898 Tsd. € (2015: 15.310 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 164.036 Tsd. € (2015: 184.627 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.264.459 Tsd. € (31.12.2015: 1.922.568 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von 4 Gesellschaften in Ungarn und aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus der Liquidation von zwei Tochtergesellschaften und dem Verkauf einer Beteiligung an verbundenen Unternehmen.

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
CAINE B.V., Hoofddorp	47.373	58.266
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	45.904	45.904
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	37.000	37.000
BA Business Center s.r.o., Bratislava	29.700	29.700
RCP Amazon, s.r.o., Prag	18.852	19.352
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	13.424	3.524
R70 Invest Budapest Kft, Budapest	12.354	12.004
EUROPOLIS SEMA PARK SRL, Bukarest	11.456	12.100
COM PARK Ingatlanberuházási Kft, Budapest	11.436	11.436
Kapas Center Kft., Budapest	10.436	10.430
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG, Wien	0	49.204
TK Czech Development IX s.r.o., Prag	0	16.564
Sonstige unter 7 Mio. €	24.119	30.624
	262.048	336.108

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 119.511 Tsd. € (31.12.2015: 104.573 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
ZAO Avielen AG	2.961	4.032
Sonstige unter 2,5 Mio. €	287	8.562
	3.248	12.594

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 287 Tsd. € (31.12.2015: 8.562 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 18 Tsd. € (31.12.2015: 408 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Zinsen	15.946	16.514
Forderungen aus Steuerumlagen	5.576	7.419
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	5.114	5.340
	26.636	29.273

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 127 Tsd. € (31.12.2015: 12.191 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Zinsen, Forderungen aus Weiterverrechnungen sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt (und im Vorjahr zusätzlich offene Kaufpreisforderungen) ausgewiesen. Die Veränderung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2016 – 924 Tsd. € (2015: 389 Tsd. €).

Die sonstigen Wertpapiere beinhalteten im Vorjahr eigene in 2011 vom Markt zurückgekaufte Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €, die im September 2016 aufgrund der Tilgung verrechnet wurden. Daraus wurde ein Gewinn in Höhe von 350 Tsd. € erzielt.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Nebenkosten Anleihen	1.522	612
Sonstige	80	90
	1.602	702

d) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2015: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden aufgrund der Umgliederungen nach RÄG 2014 5.403.319 (31.12.2015: 2.000.000) Stück eigene Anteile à 7,27 €, somit insgesamt 39.282.129,13 € (31.12.2015: 14.540.000,00 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von IMMOFINANZ AG, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Das Entsendungsrecht wurde vollständig ausgenutzt (31.12.2015: keine Entsendung aufgrund Namensaktien).

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

Im Zeitraum 25.3. bis 30.9.2016 wurden weitere 2.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 32.347.069,57 € erworben, wobei der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie bei rund 16,17 € und der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie bei 17,50 € bzw. rund 14,66 € lag.

Das dritte Aktienrückkaufprogramm startete Ende November 2016. Das Volumen beläuft sich wieder auf bis zu eine Million Stück Aktien (bzw. rund 1 % des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten

Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm 403.319 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,26 € je Aktie erworben. Per 31.12.2016 hielt die CA Immo AG aus dem Aktienrückkaufprogramm insgesamt 5.403.319 Stück eigene Aktien (bzw. rund 5,5 % der stimmberechtigten Aktien).

In 2016 wurde eine Dividende in Höhe von 0,50 € (2015: 0,45 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 47.904 Tsd. € (2015: 44.464 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2016 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 618.112 Tsd. € (31.12.2015: 448.068 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2015: 185.583 Tsd. € Ausschüttungssperre gemäß § 235 Z 1 UGB).

Zum Stichtag 31.12.2016 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975,00 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

In den Gewinnrücklagen ist eine erfolgsneutrale Erfassung von latenten Steuern in Höhe von 879 Tsd. € enthalten, welche aus Verschmelzungen in der Vergangenheit und aus der Auflösung von un versteuerten Rücklagen gemäß RÄG 2014 in Personengesellschaften stammen. Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und wurden in jener Höhe dotiert, sodass der Buchwert dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien entspricht.

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 47.724	- 17.766
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	39.282	14.540
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	47.724	17.766
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	39.282	14.540

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Veränderung der Gewinnrücklagen stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2016	2015
Stand am 1.1.	14.540	0
Erfassung latente Steuer direkt im Eigenkapital	- 879	0
Erwerb eigene Anteile gesamt	- 54.700	- 32.306
abzüglich eigene Anteile wegen Abzug vom Grundkapital	24.742	14.540
Zuweisung Gewinnrücklagen	55.579	32.306
Stand am 31.12.	39.282	14.540

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhalten Zuschüsse vom Land Wien für innovatives Bauen. Für den Umbau Erdberg Bauteil A wurden in den Vorjahren Zuschüsse in Höhe von 320 Tsd. € gewährt. Ein weiterer Zuschuss wurde 2016 für eine Photovoltaik-Anlage am Handelskai in Höhe von 31 Tsd. € gewährt.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 179 Tsd. € (31.12.2015: 274 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 111 Tsd. € (31.12.2015: 2.648 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die Rückstellung für latente Steuern beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und wird auf Unterschiede zwischen den steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

Tsd. €	31.12.2016	1.1.2016 aufgrund RÄG 2014
Grundstücke und Bauten	15.173	14.792
Personengesellschaften	2.160	2.043
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe	6.940	11.037
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 52	- 66
Nebenkosten Anleihen und Bankkredite	- 1.630	- 1.289
Rückstellungen für Abfertigungen	- 141	- 254
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.711	- 1.258
Bemessungsgrundlage	20.739	25.005
Daraus resultierende Rückstellung für passive latente Steuern	3.657	3.823
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 2.743	- 2.867
Stand am 31.12.2016 / 1.1.2016 aufgrund RÄG 2014	914	956

Die CA Immo AG verfügt zum 31.12.2016 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von rd. 315.945 Tsd. € (31.12.2015: 316.523 Tsd. €). Die offenen Siebentel aus Beteiligungsabschreibungen betragen zum 31.12.2016 41.112 Tsd. € (31.12.2015: 53.076 Tsd. €), die zur Gänze wertberichtigt sind.

Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2016	1.1.2016
Stand am 1.1. aufgrund RÄG 2014	956	0
Erfolgsneutrale Erfassung im Eigenkapital	0	879
Erfolgswirksame Veränderung	- 42	77
Stand am 31.12.2016 / 1.1.2016 aufgrund RÄG 2014	914	956

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Prämien	3.387	2.691
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	2.740	1.548
Bauleistungen	1.440	1.495
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	1.764	724
Personal (Urlaube und Überstunden)	442	504
Geschäftsbericht und Gutachten	191	159
Derivatgeschäfte	165	0
Sonstige	708	654
	10.837	7.775

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

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

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

g) Verbindlichkeiten

31.12.2016 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	140.000	325.000	465.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.120	2.610	43.421	90.151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.092	136	0	1.228
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	91.144	0	0	91.144
Sonstige Verbindlichkeiten	10.434	0	0	10.434
Summe	146.790	142.746	368.421	657.957

31.12.2015 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	200.000	0	175.000	375.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.099	46.078	44.264	113.441
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591	309	0	900
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	33.309	0	0	33.309
Sonstige Verbindlichkeiten	10.311	0	0	10.311
Summe	267.310	46.387	219.264	532.961

Der Posten Anleihen umfasst zum 31.12.2016 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015– 2022	175.000	2,750%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016– 2021	140.000	1,880%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2016– 2023	150.000	2,750%	17.02.2016	17.02.2023
	465.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 90.151 Tsd. € (31.12.2015: 113.441 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 90.352 Tsd. € (31.12.2015: 33.297 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 792 Tsd. € (31.12.2015: 12 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 8.961 Tsd. € (31.12.2015: 6.972 Tsd. €), die im Februar und Juli 2017 zahlungswirksam werden, Verbindlichkeiten aus dem Kauf eigener Aktien in Höhe von 888 Tsd. € (31.12.2015: 0 Tsd. €), offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Investitionszuschüsse von Mietern	1.711	1.257
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	613	659
Garantieentgelte	300	400
	2.624	2.316

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2016 Tsd. €		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2016 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2015 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	274.676	€	144.745	143.966
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	113.157	€	61.313	81.369
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Bauaufträgen durch verbundene Unternehmen	17.050	€	17.050	32.720
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	14.504	€	8.469	52.739
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	2.830	€	2.830	5.014
Sonstige Garantien	120	€	120	0
			234.527	315.808

Die Gesellschaftsanteile der CA Immo AG an folgenden Gesellschaften sind zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Kilb Kft., Budapest
 Váci 76 Kft., Budapest
 Duna Terminal Hotel Kft., Budapest
 Duna Irodahaz Kft., Budapest
 Duna Business Hotel Kft., Budapest
 Millennium Irodahaz Kft., Budapest
 BBP Leasing S.R.L., Bukarest

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 675 Tsd. € (31.12.2015: 641 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.218 Tsd. € (31.12.2015: 3.203 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 611 Tsd. € (31.12.2015: 609 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.057 Tsd. € (31.12.2015: 3.043 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro in der Mechelgasse 1. Der Mietvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, wobei für die Anhangsangabe fünf Jahre unterstellt wurden.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenzzinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2016	31.12.2016		31.12.2016	31.12.2016
12/2016	12/2024	11.745	0,44%	3M-EURIBOR	-165	-165

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2016	31.12.2016		31.12.2016	31.12.2016
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	8	8
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	9	9
		20.000			17	17

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2015	31.12.2015
06/2013	06/2016	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
06/2013	06/2016	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	0	0
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	70	70
11/2015	11/2017	10.000	1,25%	6M-EURIBOR	69	69
		120.000			139	139

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

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2016	2015
Mieterträge Immobilien	15.439	17.306
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.536	5.675
Managementenerlöse	10.891	3.383
Sonstige Umsatzerlöse	222	234
	31.088	26.598

Nach Regionen

Tsd. €	2016	2015
Österreich	21.949	24.580
Deutschland	2.441	0
Osteuropa	6.698	2.018
	31.088	26.598

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Tsd. €	2016	2015
Zuschreibung laufendes Jahr	2.341	955
Zuschreibung für Vorjahre aufgrund RÄG 2014	11.893	0
Zuschreibung Sachanlagen	14.234	955
Erlöse Anlagenabgänge	29.093	59.527
Buchwertabgang	- 11.734	- 23.751
Sonstige Kosten	- 111	- 1.102
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	17.248	34.674
	31.482	35.629

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 2.993 Tsd. € (2015: 547 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 12.277 Tsd. € (2015: 10.797 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 59 Dienstnehmer (2015: 56) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2016	2015
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	219	146
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	48	44
	267	190

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

Tsd. €	2016	2015
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	-105	-147
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	11	11
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	2.441	2.490
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	76	59
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	32	33
	2.455	2.446

Abschreibungen

Tsd. €	2016	2015
Abschreibung immaterielles Vermögen	378	483
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.379	6.698
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	300	322
Geringwertige Wirtschaftsgüter	15	5
	7.072	7.508

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 411 Tsd. € (2015: 580 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 224 Tsd. € (2015: 257 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 183 Tsd. € (2015: 63 Tsd. €) sowie die Anpassung der Grunderwerbssteuer für eine Verschmelzung in Vorjahren in Höhe von 177 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2016	2015
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.315	5.401
Instandhaltungsaufwendungen	2.033	2.205
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	617	449
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	36	13
Sonstige	354	514
Zwischensumme	7.355	8.582
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.142	2.472
Weiterbelastung Konzernunternehmen	2.600	338
Verwaltungs- und Managementkosten	1.059	0
Kosten der Anleihen	959	376
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	726	951
Büromiete inklusive Betriebskosten	621	629
Aufsichtsratsvergütungen	436	386
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	413	112
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	342	3
Sonstige	1.900	1.630
Zwischensumme	13.198	6.897
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	20.553	15.479

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 86.000 Tsd. € (2015: 56.762 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 1.772 Tsd. € (2015: 550 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen für gekaufte eigene Anleihen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens

Tsd. €	2016	2015
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	164.036	184.627
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	1.436	29.043
Verkauf von Finanzanlagen	1.153	5.232
Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	350	0
Auflösung Wertberichtigung von Zinsforderungen	0	1.095
	166.975	219.997

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2016	2015
Abschreibung von Finanzanlagen	3.898	15.310
Wertberichtigung Zinsen	2.682	1.993
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	16	299
	6.596	17.602

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2016	2015
Zinsaufwendungen Anleihen	17.052	14.409
Zinsen für Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.693	3.159
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	522	887
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	165	23.346
Sonstige	119	7
	20.551	41.808

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2016	2015
Steuerumlage Gruppenmitglieder	5.565	7.762
Körperschaftsteuer	- 152	- 2.675
Latente Steuern	- 36	0
Sonstige	2	- 83
Steuerertrag	5.379	5.004

SONSTIGE ANGABEN**3. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

4. Organe und Arbeitnehmer**Aufsichtsrat**

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender (seit 3.5.2016)

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden (seit 3.5.2016)

Richard Gregson

John Nacos

Michael Stanton

Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (bis 21.12.2016)

MMag. Dr. Maria Doralt (bis 10.11.2016)

Barbara A. Knoflach (bis 10.11.2016)

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer (bis 10.11.2016)

Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy (seit 2.8.2016)

Mag. Stefan Schönauer (seit 2.8.2016)

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (seit 1.12.2016)

Prof. Dr. Sven Bienert (seit 1.12.2016)

Timothy Fenwick (von 3.5.2016 bis 30.11.2016)

Marina Rudneva (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)

Dr. Wolfgang Renner (von 3.5.2016 bis 2.8.2016)

Vom Betriebsrat entsendet:

Mag. (FH) Sebastian Obermair (seit 22.3.2016)

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS) (seit 3.5.2016)

Mag. Nicole Kubista (seit 3.5.2016)

Mag. (FH) Franz Reitermayer (seit 3.5.2016)

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden rund 306 Tsd. € (Vorjahr: 198 Tsd. €) an Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2015 (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 85 Tsd. €; Vorjahr: 19 Tsd. €) an Mitglieder des Aufsichtsrats gezahlt. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat in Höhe von 242 Tsd. € (2015: 215 Tsd. €) erfasst. Hiervon entfallen rund 47 Tsd. € (2015: 13 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen, 194 Tsd. € (2015: 0 Tsd. €) auf Rechts- und sonstige Beratungsleistungen für den Aufsichtsrat und 1 Tsd. € (2015: 4 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet.

Für das Geschäftsjahr 2016 soll der Hauptversammlung auf Basis der selben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) eine Aufsichtsratsvergütung in

Gesamthöhe von 396 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2016 eine Rückstellung in gleicher Höhe. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Erweiterung des Aufsichtsrats.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies insbesondere den Abschluss von Verträgen mit bzw. die Mandatierung der weltweit tätigen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper und deren internationale Partnerkanzleien, da mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrats der CA Immo gleichzeitig Partnerin von DLA Piper war. Mit DLA Piper UK LLP besteht seit Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH in 2015 im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2016 gesamt 0 Tsd. € (2015: 164 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

O1 Group Limited /O1 Gruppe

Von 20.2.2015 bis zur Veräußerung an die IMMOFINANZ AG am 2.8.2016 (Closing der Transaktion) hielt O1 Group Limited direkt bzw. indirekt über Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG.

CA Immo AG und O1 Group Limited galten im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich bestand mit O1 Group Limited eine gemeinsame Absichtserklärung, die im Jahr 2016 aufgelöst wurde.

Im zweiten Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 7.000 Tsd. € wurde im ersten Quartal 2016 bezahlt und durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

IMMOFINANZ AG

Mit Kaufvertrag vom 17.4.2016 erwarb die IMMOFINANZ AG als Käuferin von der Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien und von der O1 Group Limited vier Namensaktien der CA Immo AG (ca. 26 % des Grundkapitals der CA Immo AG). Das Closing der Transaktion erfolgte am 2.8.2016.

Zwischen der IMMOFINANZ AG und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,6 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ AG als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert und Mitte Dezember 2016 mitgeteilt, die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen zu lassen und den Zeitplan anzupassen.

Vorstand

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)

Dr. Hans Volckens (ab 27.9.2016)

Mag. Florian Nowotny (bis 30.9.2016)

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

VORSTANDSBEZÜGE ¹⁾

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

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2015 bzw. 2016 ausbezahlte Vergütungsbestandteile. Für Bonusansprüche für das Geschäftsjahr 2016 wurden per 31.12.2016 insgesamt 932 Tsd. € rückgestellt.

²⁾ Vorstandsvorsitzender seit 1.1.2016

³⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

⁴⁾ Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015

⁵⁾ Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

⁶⁾ Exklusive Abgangsentschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandsverträge von Dr. Bruno Ettenauer (2.640 Tsd. €) und Florian Nowotny (2.441 Tsd. €) sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. € in 2015 bzw. 169 Tsd. € in 2016.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 59 Angestellte (2015: 56).

5. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2017 emittierte die CA Immo AG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875 %.

Aus dem Ende November 2016 beschlossenen Aktienrückkaufprogramm wurden bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2017 weitere 34.727 Stück eigene Aktien erworben.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

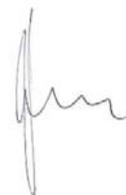
Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 618.112.346,77 € eine Dividende von 0,65 € je Aktie, somit insgesamt 60.713.261,05 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 557.399.085,72 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, am 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2016
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Rechte, EDV-Software	2.056.434,82	325.463,65	36.007,81	0,00	2.345.890,66
	2.056.434,82	325.463,65	36.007,81	0,00	2.345.890,66
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundanteil	54.377.443,96	70.802,00	3.407.042,07	0,00	51.041.203,89
b) Gebäudewert	270.861.584,69	2.265.006,22	14.649.639,69	0,00	258.476.951,22
	325.239.028,65	2.335.808,22	18.056.681,76	0,00	309.518.155,11
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.855.841,88	524.473,58	189.488,30	0,00	3.190.827,16
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	934.481,26	1.112.521,97	106.520,54	0,00	1.940.482,69
	329.029.351,79	3.972.803,77	18.352.690,60	0,00	314.649.464,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.529.570.397,01	170.644.676,08	122.701,00	8.171.803,38	2.708.264.175,47
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	343.755.595,74	11.485.000,00	76.358.374,85	-8.171.803,38	270.710.417,51
3. Beteiligungen	289.678,33	0,00	8.094,14	0,00	281.584,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.000,00	500.000,00	30.000,00	0,00	850.000,00
5. Derivate	1.487.550,00	0,00	1.311.250,00	0,00	176.300,00
6. Sonstige Ausleihungen	38.754.410,79	0,00	7.487.874,47	0,00	31.266.536,32
	2.914.237.631,87	182.629.676,08	85.318.294,46	0,00	3.011.549.013,49
	3.245.323.418,48	186.927.943,50	103.706.992,87	0,00	3.328.544.369,11

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2016	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2016	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2016	Kumulierte Abschreibungen Abgänge	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2016	Bilanzwert am 31.12.2015	Bilanzwert am 31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€
1.376.723,50	378.258,98	0,00	0,00	1.754.982,48	679.711,32	590.908,18
1.376.723,50	378.258,98	0,00	0,00	1.754.982,48	679.711,32	590.908,18
14.979.220,41	0,00	2.405.226,34	0,00	12.573.994,07	39.398.223,55	38.467.209,82
93.091.931,17	6.378.817,49	11.828.465,84	6.433.277,37	81.209.005,45	177.769.653,52	177.267.945,77
108.071.151,58	6.378.817,49	14.233.692,18	6.433.277,37	93.782.999,52	217.167.877,07	215.735.155,59
2.337.894,15	314.674,35	0,00	183.129,31	2.469.439,19	517.947,73	721.387,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934.481,26	1.940.482,69
110.409.045,73	6.693.491,84	14.233.692,18	6.616.406,68	96.252.438,71	218.620.306,06	218.397.026,25
607.001.897,32	903.999,00	164.035.500,00	65.000,00	443.805.396,32	1.922.568.499,69	2.264.458.779,15
7.647.616,00	1.014.724,00	0,00	0,00	8.662.340,00	336.107.979,74	262.048.077,51
8.992,14	0,00	0,00	8.093,14	899,00	280.686,19	280.685,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	380.000,00	850.000,00
1.348.493,77	121.760,34	0,00	1.311.250,00	159.004,11	139.056,23	17.295,89
26.160.805,35	1.857.281,97	0,00	0,00	28.018.087,32	12.593.605,44	3.248.449,00
642.167.804,58	3.897.765,31	164.035.500,00	1.384.343,14	480.645.726,75	2.272.069.827,29	2.530.903.286,74
753.953.573,81	10.969.516,13	178.269.192,18	8.000.749,82	578.653.147,94	2.491.369.844,67	2.749.891.221,17

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2016		Eigenkapital 31.12.2016		Jahresergebnis 2015		Eigenkapital 31.12.2015	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	- 660	RSD	1.537	RSD	- 3.455	RSD	2.198	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	3.657	HUF	653.623	HUF	9.160	HUF	649.966	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	76.452	HUF	1.024.198	HUF	31.077	HUF	411.310	HUF
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	928	EUR	22.549	EUR	Erwerb	2016		
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	363	EUR	24.894	EUR	Erwerb	2016		
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	591	EUR	27.336	EUR	Erwerb	2016		
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	293.377	HUF	1.647.190	HUF	323.147	HUF	1.353.813	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	426.755	HUF	2.691.886	HUF	494.958	HUF	2.265.132	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.097	EUR	100	- 95	EUR	19.942	EUR	Erwerb	2016		
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 72.178	HUF	2.135.488	HUF	- 87.490	HUF	2.207.666	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	- 340	HUF	208.857	HUF	- 13.642	HUF	209.197	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	631.025	HUF	5.333.179	HUF	428.357	HUF	4.702.153	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	6.649	EUR	15.512	EUR	- 28.194	EUR	8.863	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	125	EUR	678	EUR	243	EUR	829	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	50	- 218.696	HUF	- 144.742	HUF	47.485	HUF	73.952	HUF
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	-9,403	EUR	- 11.426	EUR	4.096	EUR	- 30.023	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	7.940	EUR	161.905	EUR	9.297	EUR	152.118	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	116	EUR	9.739	EUR	- 658	EUR	3.848	EUR
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 952	EUR	- 7.858	EUR	- 1.375	EUR	- 6.906	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	227	EUR	5.018	EUR	- 1.422	EUR	4.791	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.812	EUR	100	5.022	EUR	161.044	EUR	4.268	EUR	156.022	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	12.666	EUR	17.545	EUR	- 3.405	EUR	4.879	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	190.891	EUR	1.757.242	EUR	237.372	EUR	1.570.058	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	910	EUR	- 4.601	EUR	367	EUR	- 5.511	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	14	EUR	51	EUR	2	EUR	37	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 1.478	EUR	- 1.541	EUR	- 73	EUR	- 63	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 292	EUR	- 297	EUR	- 15	EUR	- 5	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	10	EUR	115	EUR	11	EUR	105	EUR

Die Angaben für 2016 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; zudem verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2016 umfasste der Konzern insgesamt 206 Gesellschaften (31.12.2015: 214) mit rund 363 Mitarbeitern (Stand 31.12.2015: 357) in 16 Ländern¹⁾. Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobilien umfasst das Bestandsportfolio der Gruppe auch Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie einen geringen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette – von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31.12.2016 befand sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 255,8 Mio. € (31.12.2015: 278,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31.12.2016 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 547,0 Mio. € (31.12.2015: 587,6 Mio. €) sowie drei Projektentwicklungen.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH**. Als ehe-

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

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

Standort Osteuropa

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

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

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

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

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

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

nen, während der chinesische Shanghai Composite um 10% zurückging.

Die CA Immo Kernmärkte 2016²⁾

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

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

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

Wie in den Vorjahren zeigten die CA Immo Kernmärkte in der CEE-Region positive Wachstumstrends, wenn-

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg

gleich sich das Wachstum etwas abgeschwächt hat (mit Ausnahme von Rumänien).

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

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

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

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

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

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

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

Ausblick²⁾

Die Europäische Kommission hat ihre Wachstumsprognose für die Eurozone mit 1,6% für 2017 und 1,8% für 2018 leicht angehoben. Gleichzeitig verwies sie auf „außergewöhnliche Risiken“ rund um ihre Prognose, darunter den Beginn der „Brexit“-Verhandlungen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union und noch abzuklärende Absichten der neuen Regierung der Vereinigten Staaten in wesentlichen Politikbereichen. Mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Euroraum von 10,0% im Jahr 2016 auf 9,6% im Jahr 2017 wird gerechnet.

Infolge steigender Energiekosten, welche die Diskussion über ein Zurückfahren der expansiven Geldpolitik der EZB weiter befeuern könnten, hat die Inflation in der Eurozone im Februar 2017 den höchsten Stand seit vier Jahren erreicht (über dem EZB-Zielwert). Die jährliche Inflation von bis zu 2,5% in den USA im Januar 2017 (gegenüber 2,1% im Dezember) könnte im März zu einer

¹⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

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

weiteren Zinserhöhung und somit zu einer Änderung der Politik der Federal Reserve in Richtung einer restriktiveren Geldmarktpolitik führen.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH¹⁾

Investmentmarkt

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

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

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

Büroimmobilienmarkt

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

Die Vermietungsleistung stieg im Jahresvergleich stark an (+59%) und erreichte rd. 329.000 m² - der höchste Wert seit 2012 und rd. 24% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Beinahe das gesamte Volumen an im Jahr 2016 fertiggestellten Büroflächen war entweder vorvermietet

oder zu einem Großteil für die Eigennutzung vorgesehen und damit am Vermietungsmarkt nicht verfügbar.

Die Leerstandsrate sank über das Jahr 2016 deutlich über mehr als ein Prozent und stand zum Jahresende bei 5,3% (4Q 2015: 6,3%) und damit auf einem Rekordtief. Eine Fortsetzung dieses positiven Trends wird auf Basis der antizipierten Flächennachfrage auch im nächsten Jahr erwartet.

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

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND²⁾

Investmentmarkt

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

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

Der Berliner Markt verzeichnete mit 4,7 Mrd. € ein um 26% über dem 10-Jahresdurchschnitt liegendes Transaktionsniveau, allerdings rund 40% unter dem Rekordwert des Vorjahres, wesentlich bedingt durch die Knappheit von hochwertigen Objekten am Markt. Ein starkes Schlussquartal in Frankfurt führte zu einem Gesamtvolumen von 6,3 Mrd. € mit einer Reihe von Großtransakti-

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

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

onen. Dieser Wert wurde in München mit 6,6 Mrd. € noch übertroffen, wiederum geprägt von einem äußerst starken Schlussquartal mit mehr als 3 Mrd. €. Die Investitionsaktivität lag damit in München 50% über dem 5-Jahresdurchschnitt. Sowohl in Frankfurt als auch in München konzentrierten sich über 80% des Investitionsvolumens auf den Bürobereich.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien bleibt in den deutschen Metropolen hoch, mit einem steigenden Anteil an ausländischen Investoren (>50% in 2016), die insbesondere bei großvolumigen Transaktionen eine wichtige Rolle spielten. Angesichts der hohen Investmentnachfrage bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot sank die Spitzenrendite in München im Vorjahresvergleich auf 3,2% und damit um 45 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2015. Berlin verzeichnete in diesem Zeitraum einen Rückgang von 60 Basispunkten auf 3,4% im Top-Bürosegment. Die Spitzenrendite in Frankfurt stand bei 4,0%, ein Rückgang von 10 Basispunkten.

Büroimmobilienmarkt¹⁾

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

München zeigte auch im Jahr 2016 eine sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt. Der Flächenumsatz summierte sich 2016 auf 789.400 m² und lag damit rd. 4% über dem Vorjahreswert. Die ungebrochen starke Nachfrage führte zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete von 3% im Jahresvergleich auf 35,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit 16,0 € monatlich 3% unter dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate steht mit 4,1% aktuell auf einem historisch niedrigen Niveau (2015: 4,9%). Das Fertigstellungsvolumen von 156.000 m² in 2016 entspricht dem niedrigsten Wert in den letzten 10 Jahren, wird jedoch für 2017 und 2018 deutlich höher erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2016 auf 546.400 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg zum Vorjahr (36%) sowie dem höchsten Wert seit 2007. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 11,1% und

damit deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 14,8%. Neben der gestiegenen Büroflächennachfrage trug auch der Abbruch bzw. die Nutzungsumwandlung von älteren Büroflächen zu diesem positiven Trend bei. Im Vergleich zum Vorjahr blieb die monatliche Spitzenmiete von 39,50 € je m² konstant. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 19,09 € je m² angegeben. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rd. 179.000 m² leicht unter dem 10-Jahresdurchschnitt. CBRE Research erwartet in den kommenden Jahren keine signifikante Ausdehnung des Flächenangebotes im Top-Segment des Marktes.

Berlin registrierte 2016 mit einem Büroflächenumsatz von 888.300 m² eine leichte Steigerung zum Vorjahr und damit einen neuerlichen Rekordwert. Die deutsche Hauptstadt steht somit ein weiteres Jahr an der Spitze in Bezug auf die Vermietungsaktivität im Bürosektor. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich beinahe um ein Viertel auf ihr aktuelles Niveau von 4,9%. Diese Flächenknappheit führte zu einer 17%-Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 27,50 € je m² – der höchste Zuwachs unter den Top 5-Standorten in Deutschland. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigt weiter einen Aufwärtstrend und steht bei monatlich 15,84 € je m². Das Fertigstellungsvolumen von 340.000 m² stieg zu den Vorjahren deutlich an, kann aber aktuell mit der hohen Nachfragedynamik kaum Schritt halten.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA²⁾

Investmentmärkte

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

Das Volumen an Bürotransaktionen erreichte in Warschau rund 1,1 Mrd. €, mit einer registrierten Spitzenrendite von bis zu 5,25%. Für 2017 wird eine Fortsetzung dieser Dynamik und eine weitere Renditekompression auf bis zu 5,0% erwartet. In Prag war ebenso ein deutlicher Rückgang der Spitzenrendite auf bis zu 4,85% zu

¹⁾ Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2016

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Pulse H2 2016

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

Büroimmobilienmärkte¹⁾

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

Zum Jahresende 2016 überschritt die Bürogesamtfläche in **Warschau** die Marke von 5,0 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 417.000 m² fertiggestellt wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren gemäß CBRE Research mehr als 60 Projekte mit rund 856.000 m² im Bau, davon etwa 54% in zentraler Stadtlage. Davon werden rd. 360.000 m² an Fertigstellungen für das Jahr 2017 erwartet. Der Gesamtflächenumsatz betrug in 2016 757.700 m² (rd. 9% unter dem Vorjahreswert). Die Leerstandsrate blieb auf hohem Niveau und stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,9% auf 14,1%. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück, wird aber aktuell stabil gesehen und mit rd. 23,0 € je m² monatlich im CBD angegeben.

Bis Jahresende 2016 wurden in **Bukarest** 412.000 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 73% im Vergleich zum Vorjahr. Rund 294.000 m² wurden fertiggestellt, davon waren 75% bereits vorvermietet. Der Bürobestand summierte sich auf 2,64 Mio. m² und soll in den nächsten beiden Jahren auf über 3 Mio. m² anwachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende leicht und stand bei 11,7%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,5 € je m² auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2016 mit 467.100 m² auf hohem Niveau über dem 10-Jahresdurchschnitt, jedoch unter dem Rekordwert des Vorjahres von 538.100 m². Der Büromarkt verzeichnete einen Neu-

flächenzuwachs von rund 96.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand zum Jahresende bei 9,5% (2015: 12,1%). Die Spitzenmiete wird aktuell mit 22 €/m²/Monat angegeben.

In 2016 wurde am Büromarkt in **Prag** das historisch niedrigste Fertigstellungsvolumen von 33.400 m² verzeichnet. Der Büroflächenbestand blieb folglich konstant und betrug 3,2 Mio. m². Im Jahr 2016 erreichte die Vermietungsleistung 414.400 m², wovon 305.400 m² neu vermietet wurden – ein historischer Rekordwert. Die Leerstandsrate liegt stabil bei 10,6%. Die Spitzenmieten im Stadtzentrum belaufen sich auf monatlich 19,5 € je m².

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von rund 3,8 Mrd. € (31.12.2015: 3,7 Mrd. €). Davon entfallen 3,4 Mrd. € (88% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien²⁾ sowie 0,4 Mrd. € (12% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% größtes regionales Segment.

Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 134.529 m² (2015: 141.475 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag fünf Liegenschaften sowie zwei Projektentwicklungen in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 217.676 Tsd. € (2015: 7 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 218.102 Tsd. €). 2016 erbrachte

¹⁾ Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Office MarketView Q4 2016

²⁾ Inkl. selbst genutzter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.439 Tsd. € (2015: 17.306 Tsd. €).

Vermietungen

2016 wurden rd. 13.691 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert (2015: rd. 5.915 m²). Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 1.075 m², die in 2017 bezogen werden. Für das Objekt Erdberger Lände wurde zudem ein Mietvertrag über 9.821 m² mit Mietbeginn zum 1. Jänner 2018 abgeschlossen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 93% (2015: 95%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

Projektentwicklungen

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

Zusätzlich zum Anfang 2016 gestarteten Bau von 220 Mietwohnungen für einen lokalen Endinvestor (Wohnbau Süd) startete CA Immo Ende 2016 die Entwicklung des rd. 14.700 m² großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstellung des letzten in Entwicklung befindlichen Gebäudes im Quartier Lände 3 soll 2018 erfolgen.

Investitionen

2016 investierte die Gesellschaft 3.446 Tsd. € (2015: 2.288 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 2.033 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten und den Umbau der Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2015: 2.205 Tsd. €), 118 Tsd. € (2015: 364 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden in 2016 zwei Liegenschaften diverser Assetklassen in Wien mit einem Buchwert von insgesamt rund 11.727 Tsd. € verkauft (2015: 6 Liegenschaften im Wert von 23.751 Tsd. €). Dieser Buchwert inkludiert auch anteilige Kosten für ein im Vorjahr veräußertes Teilgrundstück. Der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 31.482 Tsd. € (2015: 35.629 Tsd. €).

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Infolge der Verkäufe des Vorjahres verringerten sich die **Mieterlöse** um 11% von 17.306 Tsd. € auf 15.439 Tsd. €. Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 5.675 Tsd. € auf 4.536 Tsd. €. Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft **Managementenerlöse** in Höhe von 10.891 Tsd. € (2015: 3.383 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einer 17%igen Steigerung der **Umsatzerlöse** von 26.598 Tsd. € auf 31.088 Tsd. €.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beliefen sich auf 34.626 Tsd. € (2015: 36.269 Tsd. €) und setzen sich wie folgt zusammen: Aus Verkäufen wurden Erlöse in Höhe von 29.093 Tsd. € lukriert (2015: 59.527 Tsd. €). Demgegenüber stand ein Buchwertabgang in Höhe von -11.734 Tsd. € (2015: -23.751 Tsd. €). Der Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen belief sich auf 17.248 Tsd. € (2015: 34.674 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 14.234 Tsd. € (2015: 955 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 14% von -10.797 Tsd. € in 2015 auf -12.277 Tsd. € in 2016. Der Anstieg resultiert überwiegend aus einer Erhöhung der Tantiemen und Prämien. Im Personalaufwand ist eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. € an den ehemaligen Finanzvorstand Florian Nowotny infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages enthalten. Weitere 150 Tsd. € werden per 31.3.2017 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 59 Dienstnehmer (2015: 56).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** verringerten sich im Periodenvergleich um 6% auf -7.072 Tsd. € (2015: -7.508 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen um 31% auf -20.964 Tsd. € (2015: -16.059 Tsd. €), was im Wesentlichen auf höhere allgemeine Verwaltungsaufwendungen (-13.198 Tsd. € im 2016 im Vergleich zu -6.897 Tsd. € in 2015) – unter anderem durch projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare im Zusammenhang mit dem potenziellen Merger mit IMMOFINANZ AG – zurückzuführen ist. Demgegenüber reduzierten sich die direkt den Immobilien zurechenba-

ren Aufwendungen von -8.582 Tsd. € auf -7.355 Tsd. € (14%).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem **Betriebsergebnis** von 25.401 Tsd. € (2015: 28.503 Tsd. €).

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 87.772 Tsd. € (2015: 57.312 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von -6.595 Tsd. € (2015: -17.602 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 14.548 Tsd. € (2015: 13.617 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 598 Tsd. € (2015: 23.861 Tsd. €) und beinhaltet mit 521 Tsd. € Zinserträge aus der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Anleihe.

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 166.975 Tsd. € (2015: 219.997 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 164.036 Tsd. € (2015: 184.627 Tsd. €) sowie Erträge aus der Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert (1.436 Tsd. €) und Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen (1.153 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -3.898 Tsd. € (2015: -15.310 Tsd. €) gegenüber.

Infolge der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur reduzierten sich die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** im Vorjahresvergleich nochmals um 51% auf -20.551 Tsd. € (2015: -41.808 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 15% und betragen -2.693 Tsd. € (2015: -3.159 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte sanken auf -165 Tsd. € (2015: -23.346 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen verringerten sich von -887 Tsd. € in 2015 auf -522 Tsd. € in 2016. Die im dritten Quartal 2016 erfolgte Rückführung der 5,125% CA Immo-Anleihe 06-16 (ISIN: AT0000A026P5) wirkte sich zusätzlich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens aus. Aufgrund der Begebung von weiteren Unternehmensanleihen lagen die **Zinsaufwendungen für Anleihen** in 2016 bei -17.052 Tsd. € und damit um 18% über dem Vorjahreswert von -14.409 Tsd. €. Per 31.12.2016 notierten drei Anleihen der CA Immo im Geregelteten Freiverkehr an der Wiener Börse. Eine weitere Anleihe wurde im Februar 2017 mit einem Volumen von 175 Mio. € bei einem Kupon von 1,875 %

und einer Laufzeit von sieben Jahren emittiert. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor.

In Summe resultierte aufgrund der oben beschriebenen Faktoren ein **Finanzergebnis** von 242.748 Tsd. € (2015: 255.377 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 268.148 Tsd. € (2015: 283.880 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 5.379 Tsd. € (2015: 5.004 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2016 ein **Jahresüberschuss** von 273.528 Tsd. € nach 288.884 Tsd. € per 31.12.2015. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von -55.579 Tsd. € (Vorjahr: -32.306 Tsd. €) für die per 31.12.2016 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.403.319 Stück eigenen Aktien (rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 400.164 Tsd. € (Vorjahr: 191.490 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 618.112 Tsd. € (2015: 448.068 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 wird der Vorstand eine Dividende von 0,65 € je Aktie vorschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um rund 30%. Bemessen am Schlusskurs zum 31.12.2016 (17,47 €) liegt die Dividendenrendite wieder bei rund 4%. Dividendenzahltag ist der 17. Mai 2017 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 15. bzw. 16. Mai 2017).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 91.479 Tsd. € (2015: 39.455 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -60.618 Tsd. € (2015: -131.790 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 35.169 Tsd. € (2015: 84.513 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 2.567.524 Tsd. € per 31.12.2015 auf 2.864.240 Tsd. € per 31.12.2016.

Das **Anlagevermögen** stieg um rund 10% von 2.491.370 Tsd. € per 31.12.2015 auf 2.749.891 Tsd. € per

31.12.2016. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2016 bei 96% (31.12.2015: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 591 Tsd. € (31.12.2015: 680 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt fünf Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 217.676 Tsd. € (2015: 7 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 218.102 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 218.397 Tsd. € (31.12.2015: 218.620 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 11% auf 2.530.903 Tsd. € (31.12.2015: 2.272.070 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.264.459 Tsd. € (31.12.2015: 1.922.568 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf den Ankauf von vier Gesellschaften in Ungarn (Bürokomplex Millennium Towers) zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich von 75.452 Tsd. € per 31.12.2015 auf 112.746 Tsd. € per 31.12.2016. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um 36% von 41.923 Tsd. € per 31.12.2015 auf 26.846 Tsd. € per 31.12.2016. Die Position „**Sonstige Wertpapiere**“ beinhal-

tete im Vorjahr eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen mit einem Buchwert von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €; die Anleihe wurde in 2016 getilgt. Weiters inkludierte diese Position im Vorjahr 2.000.000 Stück eigene Aktien der Gesellschaft mit einem Buchwert von 32.306 Tsd. €. Aufgrund der geänderten Vorgaben des RÄG 2014 (Rechnungslegungsänderungsgesetz) werden diese Aktien in Höhe des Nominales von 7,27 € je Aktie, somit 14.540 Tsd. €, offen vom Grundkapital abgesetzt. Der verbleibende Betrag von 17.766 Tsd. € wird als Minderung in den Gewinnrücklagen gezeigt. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2016 über **liquide Mittel** in Höhe von 85.901 Tsd. € (31.12.2015: 19.871 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.191.291 Tsd. € (31.12.2015: 2.021.246 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 77% (31.12.2015: 79%). Das Anlagevermögen war zu 80% (31.12.2015: 81%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 12.042 Tsd. € (31.12.2015: 10.697 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 532.961 Tsd. € per Jahresende 2015 auf 657.957 Tsd. € per 31.12.2016.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2015	Veränderung eigene Anteile	Latente Steuern im Eigenkapital	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2016
Grundkapital	703.797	-24.742	0	0	0	0	679.055
Gebundene Kapitalrücklagen	854.842	0	0	0	0	0	854.842
Gebundene Gewinnrücklagen	14.540	-29.958	-879	0	0	55.579	39.282
Bilanzgewinn	448.067	0	0	-47.904	273.528	-55.579	618.112
Summe Eigenkapital	2.021.246	-54.700	-879	-47.904	273.528	0	2.191.291

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

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am

Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

IMMOFINANZ AG als neuer Kernaktionär

Mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 veräußerte O1 Group Limited („O1“) ihre indirekt über Terim Limited („Terim“) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rund 26% des gesamten Grundkapitals von CA Immo)

sowie die direkt von O1 gehaltenen vier Namensaktien von CA Immo an die IMMOFINANZ AG. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion erfolgte am 2. August 2016.

Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist IMMOFINANZ größter Aktionär der CA Immo. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.403.319 Stück eigene Aktien. Die Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde vollständig Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie vier mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die übrigen Aktien von CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf IMMOFINANZ gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten.

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um den Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion bieten zu können. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert und Mitte Dezember 2016 mitgeteilt, die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen zu lassen und den Zeitplan anzupassen. CA Immo ist für Verhandlungen gut vorbereitet und wird im Sinne ihrer Aktionäre die Vor- und Nachteile einer möglichen Verschmelzung sorgfältig prüfen. Nach Mitteilung von IMMOFINANZ soll die Abtrennung der russischen Liegen-

schaften zeitlich so gestaltet werden, dass im Jahr 2018 die über eine mögliche Fusion abstimmenen Hauptversammlungen beider Gesellschaften stattfinden könnten.

Angaben zum Kapital

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31. August 2018 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 215.500.975 € (rd. 30% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 29.642.500 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 sowie in der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2016 wurde der Vorstand jeweils für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot – ermächtigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt drei Aktienrückkaufprogramme durchgeführt, wobei die im Jänner bzw. März beschlossenen Rückkäufe auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung bzw. das Ende November gestartete Rückkaufprogramm auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 29. ordentlichen Hauptversammlung erfolgten. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Rückkaufprogramme finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

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

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsendete Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

Kontrollwechsel

Beide Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel, die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe 25% der Stimmrechte in der Hauptversammlung erlangt oder in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein verpflichtendes Übernahmeangebot legen muss sowie bei Firmenzusammenschlüssen. Eine Fusion gilt grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Ansonsten bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die

Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2016 geltenden Fassung (vom Jänner 2015) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Bestellung des Vorstands), Nr. 39 (Ausschuss zur Entscheidung in dringenden Fällen) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Erklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen ihrer strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unter-

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

nehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhal-

tung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. In 2017 warnt z. B. das Weltwirtschaftsforum (WEF)¹ vor allem vor ökonomischen und sozialen Risiken.

Die globale **Finanz- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise (insbesondere im Euroraum) hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage von CA Immo. Eine erneute Krise könnte auch in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten lockeren **Geldpolitik** der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine weite-

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

re Verlängerung der expansiven Geldpolitik könnte für finanzielle Instabilität sorgen: Negative Anreizwirkungen für Regierungen, Fehlallokationen von Investitionen bzw. Ressourcen sowie das Entstehen von Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg weiterer Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen. Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wird durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt. Ein **Zinsanstieg** kann sich negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von CA Immo auswirken. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Hinzu kommen **geopolitische Faktoren**, die potenziell negative Auswirkungen auf den Kapitalmarkt haben könnten und im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region einen hohen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben können. In 2017 werden insbesondere die politischen Herausforderungen in den USA und der Ausgang der Wahlen in Europa (Frankreich, Niederlande und Deutschland) sowie der Fortgang der Brexit-Verhandlungen das wirtschaftliche Umfeld prägen. Gemeinsam mit aktuellen Spannungen wie der Krise in der Ostukraine, den Sanktionen gegen Russland, der politischen Instabilität in der Türkei und dem anhaltenden syrischen Bürgerkrieg können diese Ereignisse zu außergewöhnlich hohen Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa führen. Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Viele dieser Risiken sind nicht aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaf-

ten ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung (Osteuropa und Deutschland jeweils 40%, Österreich 20%) erreicht. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt von CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert

von 5% des Gesamtportfolios. Aktuell fällt nur der Tower 185 in Frankfurt in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Derzeit werden rund 28% der Mieteinnahmen durch 15 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmietlöhne ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Bau-rechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende erhöhte Risiko konnte durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven kontinuierlich reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig vorangetrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Miet-senkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von unter 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind rd. 25% der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

Im Vermietungsmarkt ist der **Wettbewerb** um namhafte Mieter intensiv; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise

zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

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

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen (insbesondere in Deutschland) erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets. Aktuell gibt es bezüglich zweier rechtskräftiger Baugenehmigungen am Standort Erdberger Lände in Wien anhängige Verfahren. Ein Nachbar behauptet die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigungen. Nach Ansicht der CA Immo und ihrer Rechtsberater besteht kein begründeter Anspruch für eine Änderung oder Nichtigerklärung einer Baugenehmigung oder Schadenersatzansprüche des Nachbarn.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. verein-

nahnten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

Umweltrisiken

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

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand nieder-

schlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die gegebenenfalls zu unbedachten Handlungen führen oder umgekehrt zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Weiters werden Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden. Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt allerdings einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

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

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen

Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

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

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

Steuerliche Risiken

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

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

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die

CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

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

Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (Partnerrisiken). Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akqui-

sitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Fallweise kann eine solche **Veranlagung** auch in börsennotierten Wertpapieren oder Fonds erfolgen, welche einem erhöhten Verlustrisiko unterliegen. Um das seit Dezember 2015 bestehende Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** von Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung. Die geplante Rückführung von Finanzverbindlichkeiten in Osteuropa wird den Pool an unbelasteten Vermögenswerten – wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating – weiter erhöhen.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätspla-

nung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. In diesem Sinne wurden diverse Maßnahmen zur Liquiditätsverwendung identifiziert bzw. teilweise bereits erfolgreich umgesetzt. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb der nächsten zwei Jahre hatte eine stark positive Auswirkung auf das **Fälligkeitsprofil**, so dass dieses für die kommenden Jahre ein weitgehend stabiles Bild zeigt. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist jedoch ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungs-

risikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet. Zudem konnten durch die Rückführung der 5,125% Anleihe im September 2016 die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten sowie das Laufzeitenprofil und die Quote der zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten nochmals maßgeblich verbessert werden. Dazu beigetragen hat ebenso die neuerliche Begebung einer Unternehmensanleihe, deren Emissionserlös vorrangig zur Umschuldung bestehender Kredite in Osteuropa bzw. zur Substitution von geplanten Krediten eingesetzt wird.

Währungsrisiken

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

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen, unter anderem der Europäischen Kommission, erwarten für die Jahre 2017 und 2018 eine positive konjunkturelle Entwicklung in Europa. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2017 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

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

Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein und soll zunehmend an Dynamik gewinnen. Im Jahr 2017 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte in Berlin (KPMG, Rieck I und Cube - Büroprojekte), Frankfurt (Steigenberger Hotel), Mainz (Rheinallee III Büro) und Bukarest (Orhideea Towers Büro) sowie Wien (ViE Büro und Laendyard Wohnen) zielstrebig vorangetrieben werden.

Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Projekte MY.O (Büro), NEO (Büro/Hotel) und Eggartensiedlung (Wohnen) in München sowie ZigZag (Büro) in Mainz. Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen rund 150 - 200 Mio. € jährlich bewegen.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Mietabgänge aus abschließenden Verkäufen nicht-strategischer Immobilien im Rahmen der Portfoliooptimierung sollen durch einen Mietzuwachs von dem im Jahr 2016 akquirierten Bürokomplex Millennium Towers in Budapest überkompensiert werden. Die Portfolioauslastung, die in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden konnte, wird stabil eingeschätzt.

Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Mit Emission der Anleihe 2017-2024 im Februar 2017 wurde bereits frühzeitig eine zentrale Aufgabenstellung des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt.

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

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

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Der Anspruch, Büroimmobilien heute zu entwickeln und über eine Nutzungsdauer von bis zu 30 Jahren erfolgreich zu bewirtschaften, setzt vorausschauende Planung auf Basis einschlägiger Forschung voraus. CA Immo ist seit April 2016 Partner des Verbundprojekts OFFICE 21@ des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO (www.office21.de). Die Forschungsphase 2016-2018 beschäftigt sich mit den Erfolgsfaktoren für die Gestaltung einer innovationsförderlichen Arbeitswelt und verbindet Best Practice-Analysen mit einschlägigen Forschungsergebnissen.

Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:

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

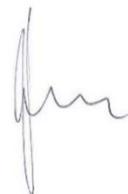
Ziel dieser Partnerschaft ist die Ableitung konkreter Forschungsergebnisse für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien zur langfristigen Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Wien, 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

bestehend aus der **Bilanz zum 31. Dezember 2016**, der **Gewinn- und Verlustrechnung** für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens (Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen)

Siehe Anhang Punkt "1. Erläuterungen zur Bilanz" / Lagebericht "Geschäftsverlauf/Bilanz – Aktivseite".

Das Risiko für den Abschluss

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen rund 88 % der Bilanzsumme des Einzelabschlusses der Gesellschaft. Diese Gesellschaft ist als Muttergesellschaft des CA Immobilien Anlagen-Konzerns an operativen Tochtergesellschaften im Wesentlichen in Österreich, Deutschland und im CEE Raum beteiligt. Die Beteiligungsstruktur ist komplex und erstreckt sich über mehrere Konzernebenen. Die Bewertung der Tochtergesellschaften steht in engem Zusammenhang mit der Bewertung des Immobilienvermögens, welches die jeweilige Tochtergesellschaft hält.

Mindestens einmal im Jahr werden die Beteiligungen mit Hilfe eines "Valuation Models" durch die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bewertet. Grundlage für diese Bewertung sind die im Konsolidierungssystem SAP-BPC erfassten IFRS Reporting Packages für jede Immobiliengesellschaft. Dieses Modell basiert auf einem Ansatz, der alle signifikanten Vermögenswerte und Schulden der Immobilien-Tochterunternehmen, unter der Berücksichtigung latenter Steuern, umfasst. Dabei wird das Immobilienvermögen im Wesentlichen zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 bewertet. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen in der Bewertung des Immobili-

envermögens und vom künftigen Erlöswachstum sowie dem verwendeten Diskontierungszinssatz abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet.

Das Risiko für den Abschluss besteht im Wesentlichen darin, dass das Finanzanlagevermögen nicht gemäß UGB bewertet ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Werthaltigkeit der Beteiligungen und Ausleihungen je Tochtergesellschaft gemeinsam beurteilt. Der Wertansatz des Immobilienvermögens der jeweiligen Tochtergesellschaft wurde von uns im Rahmen der Prüfung des Konzernabschlusses geprüft.

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir insbesondere abgeglichen, ob die Finanzanlagen durch die IFRS-Nettobuchwerte der jeweiligen Beteiligung gedeckt sind und ob gegebenenfalls die notwendigen außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen vorgenommen wurden.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt

werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Jahresabschluss oder mit unserem, während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese sonstigen Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Walter Reiffenstuhl.

Wien, am 20. März 2017

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Walter Reiffenstuhl

Wirtschaftsprüfer

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

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

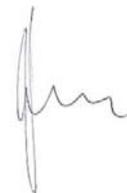
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht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

Wien, 20. März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

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



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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Berichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

