

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2017

17

# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### BEILAGE 1

#### Jahresabschluss zum 31.12.2017

Bilanz zum 31.12.2017	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2017	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

### BEILAGE 2

Lagebericht	27
-------------	----

Bestätigungsvermerk	48
---------------------	----

Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	53
---	----

Kontakt/Disclaimer/Impressum

**BILANZ ZUM 31.12.2017****Aktiva**

	31.12.2017	31.12.2016
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	292.350,60	591
	<b>292.350,60</b>	<b>591</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	208.460.218,89	215.735
davon Grundwert: 40.645.606,28 €; 31.12.2016: 38.467 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	687.711,66	721
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.614.983,77	1.941
	<b>225.762.914,32</b>	<b>218.397</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.534.274.870,79	2.264.459
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	494.344.702,39	262.048
3. Beteiligungen	280.685,19	281
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	850
5. Derivate	0,00	17
6. Sonstige Ausleihungen	4.920.383,64	3.248
	<b>3.034.670.642,01</b>	<b>2.530.903</b>
	<b>3.260.725.906,93</b>	<b>2.749.891</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	52.797,13	18
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	40.306.515,32	26.637
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.689,24	64
4. Sonstige Forderungen	10.400.515,17	127
	<b>50.863.516,86</b>	<b>26.846</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>145.797.555,21</b>	<b>85.901</b>
	<b>196.661.072,07</b>	<b>112.747</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.638.787,97</b>	<b>1.602</b>
	<b>3.460.025.766,97</b>	<b>2.864.240</b>

**Passiva**

	31.12.2017	31.12.2016
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	– 40.581.532,58	– 39.282
	<b>677.755.070,14</b>	<b>679.055</b>
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	40.581.532,58	39.282
IV. Bilanzgewinn	840.429.411,66	618.112
davon Gewinnvortrag: 557.421.658,27 €; 31.12.2016: 400.163 Tsd. €		
	<b>2.413.607.609,06</b>	<b>2.191.291</b>
<b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>316.519,33</b>	<b>326</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	240.345,00	179
2. Steuerrückstellungen	1.956.000,00	111
3. Rückstellung für latente Steuern	475.256,18	915
4. Sonstige Rückstellungen	15.929.153,35	10.837
	<b>18.600.754,53</b>	<b>12.042</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	840.000.000,00	465.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2016: 0 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 840.000.000,00 €; 31.12.2016: 465.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.822.212,85	90.151
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.847.540,59 €; 31.12.2016: 44.120 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 96.974.672,26 €; 31.12.2016: 46.031 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.876.129,25	1.228
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.710.947,25 €; 31.12.2016: 1.092 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 165.182,00 €; 31.12.2016: 136 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.714.976,70	91.144
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 71.714.976,70 €; 31.12.2016: 91.144 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	12.619.533,85	10.434
davon aus Steuern: 0,00 €; 31.12.2016: 204 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 127.319,64 €; 31.12.2016: 119 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 12.619.533,85 €; 31.12.2016: 10.434 Tsd. €		
	<b>1.025.032.852,65</b>	<b>657.957</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 87.892.998,39 €; 31.12.2016: 146.790 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 937.139.854,26 €; 31.12.2016: 511.167 Tsd. €		
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.468.031,40</b>	<b>2.624</b>
	<b>3.460.025.766,97</b>	<b>2.864.240</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	€	2017 €	Tsd. €	2016 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>32.170.793,71</b>		<b>31.088</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	13.501.758,09		31.482	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	456.967,43		151	
c) Übrige	336.861,82	<b>14.295.587,34</b>	2.993	<b>34.626</b>
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Gehälter	- 9.658.291,60		- 7.823	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.166.480,51	<b>- 11.824.772,11</b>	- 4.454	<b>- 12.277</b>
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 168.546,80 €; 2016: 267 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 185.598,45 €; 2016: 2.455 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.677.370,65 €; 2016: 1.634 Tsd. €				
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>- 13.890.035,75</b>		<b>- 7.072</b>
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 7.193.866,22 €; 2016: 0 Tsd. €				
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	- 464.067,31		- 411	
b) Übrige	- 18.430.405,38	<b>- 18.894.472,69</b>	- 20.553	<b>- 20.964</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>1.857.100,50</b>		<b>25.401</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>75.963.852,76</b>		<b>87.773</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 75.902.628,41 €; 2016: 87.637 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>13.543.655,31</b>		<b>14.548</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 12.937.769,95 €; 2016: 13.765 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>139.198,30</b>		<b>598</b>
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>		<b>216.402.063,78</b>		<b>166.975</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon</b>		<b>- 4.236.146,65</b>		<b>- 6.595</b>
a) Abschreibungen: 2.911.004,91 €; 2016: 3.898 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 1.321.555,06 €; 2016: 2.682 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 2.796.512,20 €; 2016: 2.341 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>- 20.776.179,94</b>		<b>- 20.551</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 1.694.936,85 €; 2016: 522 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>281.036.443,56</b>		<b>242.748</b>
<b>14. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>282.893.544,06</b>		<b>268.149</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>4.139.538,39</b>		<b>5.379</b>
davon latente Steuern: Ertrag 439.185,16 €; 2016: Aufwand 36 Tsd. €				
<b>16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>287.033.082,45</b>		<b>273.528</b>
<b>17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien</b>		<b>- 4.025.329,06</b>		<b>- 55.579</b>
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>557.421.658,27</b>		<b>400.163</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>840.429.411,66</b>		<b>618.112</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

##### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, 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.

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

## 3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

## 4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

## 5. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 202 % (31.12.2016: 186 %) 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 % und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4 % für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

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 in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensteuersatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2017 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

## 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 2017 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2016: 15).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2017 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 27.326 Tsd. € (31.12.2016: 21.897 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2017 sind Gruppenmitglieder nur aufgrund Verschmelzung aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

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

## 8. Angabe zur Währungsumrechnung

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

---

## ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 9. Erläuterungen zur Bilanz

#### a) Anlagevermögen

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

##### Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen die Generalsanierung einer Garage und Bauarbeiten für die Erdberger Lände sowie laufende Investitionen. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf einer Liegenschaft. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 4 Objekte (31.12.2016: 5 Objekte).

In den Zugängen der geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau des laufenden Geschäftsjahres sind 28 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen enthalten. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 28 Tsd. € (31.12.2016: 0 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.194 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 4.565 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2016: 14.234 Tsd. €) vorgenommen.

**Finanzanlagen**

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.911 Tsd. € (2016: 3.898 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 216.396 Tsd. € (2016: 164.036 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.534.275 Tsd. € (31.12.2016: 2.264.459 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus der Liquidation einer Tochtergesellschaft in Ungarn und Kapitalherabsetzungen.

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien. Im Dezember 2017 wurde ein Vertrag zum Verkauf der Anteile abgeschlossen. Das Closing fand im Jänner 2018 statt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	102.815	45.904
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	47.589	0
RCP Amazon, s.r.o., Prag	38.638	18.852
Europolis Holding B.V., Amsterdam	35.520	50
Vaci 76 Kft, Budapest	34.776	4.537
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	34.200	0
CAINE B.V., Hoofddorp	31.493	47.373
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	28.000	37.000
BA Business Center s.r.o., Bratislava	28.000	29.700
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	26.424	13.424
Sonstige unter 20 Mio. €	86.890	65.208
	<b>494.345</b>	<b>262.048</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 119.171 Tsd. € (31.12.2016: 119.511 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
ZAO Avielen AG	4.801	2.961
Sonstige	119	287
	<b>4.920</b>	<b>3.248</b>

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 119 Tsd. € (31.12.2016: 287 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**b) Umlaufvermögen**

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 53 Tsd. € (31.12.2016: 18 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	2.501	5.115
Forderungen aus Zinsen	18.873	15.946
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	13.211	0
Forderungen aus Steuerumlagen	5.722	5.576
	<b>40.307</b>	<b>26.637</b>

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 10.401 Tsd. € (31.12.2016: 127 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen für einen Liegenschaftsverkauf enthalten (31.12.2016: Forderungen aus Zinsen, aus Weiterverrechnungen, gegenüber dem Finanzamt). Die Veränderung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2017 212 Tsd. € (2016: – 924 Tsd. €).

**c) Aktive Rechnungsabgrenzung**

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Nebenkosten Anleihen	2.336	1.522
Sonstige	303	80
	<b>2.639</b>	<b>1.602</b>

**d) Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2016: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück Inhaberaktien sowie vier Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.582.054 (31.12.2016: 5.403.319) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 40.581.532,58 € (31.12.2016: 39.282.129,13 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der GENA ELF Immobilienholding GmbH, Wien, einer 100%igen Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, Wien, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Inhaberaktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rück-erwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Im Berichtsjahr wurden aus diesem Programm 178.735 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 22,57 € je Aktie erworben. Per 31.12.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.582.054 Stück eigene Aktien (bzw. rund 5,6% der stimmberechtigten Aktien).

In 2017 wurde eine Dividende in Höhe von 0,65 € (2016: 0,50 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 60.691 Tsd. € (2016: 47.904 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2017 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 840.429 Tsd. € (31.12.2016: 618.112 Tsd. €) unterliegt – wie im Vorjahr - keiner Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2017 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 von Wandelschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft begab im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entspricht einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 04.10.2017.

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. €	31.12.2017	31.12.2016
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 50.450	- 47.724
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	40.582	39.282
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	50.450	47.724
<b>Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien</b>	<b>40.582</b>	<b>39.282</b>

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. €	2017	2016
<b>Stand am 1.1.</b>	<b>39.282</b>	<b>14.540</b>
Erfassung latente Steuer direkt im Eigenkapital	0	- 879
Erwerb eigene Anteile gesamt	- 4.025	- 54.700
eigene Anteile wegen Abzug vom Grundkapital	1.300	24.742
Zuweisung Gewinnrücklagen	4.025	55.579
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>40.582</b>	<b>39.282</b>

#### e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

**f) Rückstellungen**

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 240 Tsd. € (31.12.2016: 179 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.956 Tsd. € (31.12.2016: 111 Tsd. €) betreffen 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. €	31.12.2017	31.12.2016
Grundstücke und Bauten	14.939	15.173
Personengesellschaften	- 1.659	2.160
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3 % Steuersatz)	3.604	6.940
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 18	- 52
Nebenkosten Anleihen	- 3.007	- 752
Nebenkosten Bankkredite	- 1.186	- 878
Rückstellungen für Abfertigungen	- 198	- 141
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 1.700	- 1.711
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>10.775</b>	<b>20.739</b>
Daraus resultierende Rückstellung für passive latente Steuern	1.901	3.657
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 1.426	- 2.743
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>475</b>	<b>914</b>

Die CA Immo AG verfügt zum 31.12.2017 über Verlustvorträge in Höhe von rd. 293.775 Tsd. € (31.12.2016: 315.945 Tsd. €). Die offenen Siebentel aus Beteiligungsabschreibungen betragen zum 31.12.2017 35.732 Tsd. € (31.12.2016: 41.112 Tsd. €), die zur Gänze wertberichtigt sind.

Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2017	2016
<b>Stand am 1.1.</b>	<b>914</b>	<b>956</b>
Erfolgswirksame Veränderung	- 439	- 42
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>475</b>	<b>914</b>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	4.154	2.740
Prämien	4.048	3.387
Bauleistungen	3.216	1.440
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.418	442
Derivatgeschäfte	1.088	165
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	955	1.764
Geschäftsbericht und Gutachten	207	191
Provisionen	61	0
Sonstige	782	708
	<b>15.929</b>	<b>10.837</b>

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Für die Führungsebene sind Bonuszahlungen zusätzlich an die Erreichung individueller operativer Jahresziele gekoppelt. Weiters besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem 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.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand ist in drei Komponenten strukturiert und besteht aus einem Jahresbonus (Short Term Incentive), einem Mehrjahresbonus (Mid Term Incentive) sowie einer langfristigen variablen Vergütung (Long Term Incentive). Sie ist 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 nach Prüfung durch den Abschlussprüfer 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 des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

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

**g) Verbindlichkeiten**

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

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
<b>Summe</b>	<b>146.790</b>	<b>142.746</b>	<b>368.421</b>	<b>657.957</b>

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2017 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2021	140.000	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2016-2023	150.000	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
	<b>840.000</b>			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 98.822 Tsd. € (31.12.2016: 90.151 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 71.262 Tsd. € (31.12.2016: 90.352 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 453 Tsd. € (31.12.2016: 792 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 12.114 Tsd. € (31.12.2016: 8.961 Tsd. €), offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben (bzw. zum 31.12.2016 zusätzlich aus dem Kauf eigener Aktien in Höhe von 888 Tsd. €).

#### h) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Investitionzuschüsse von Mietern	1.700	1.711
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	569	613
Garantieentgelte	200	300
	<b>2.468</b>	<b>2.624</b>

#### i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2017 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2017 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2016 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	266.845	€	26.855	144.745
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	673	€	673	61.314
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	7.580	€	7.580	17.050
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	14.504	€	8.469	8.469
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	9.743	€	0	2.830
Sonstige Garantien	0	€	0	120
	<b>299.345</b>		<b>43.577</b>	<b>234.527</b>

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

Duna Terminal Hotel Kft., Budapest  
 Duna Irodahaz Kft., Budapest  
 Duna Business Hotel Kft., Budapest  
 Millennium Irodahaz Kft., Budapest

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

**j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 693 Tsd. € (31.12.2016: 675 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.278 Tsd. € (31.12.2016: 3.218 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 621 Tsd. € (31.12.2016: 611 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.107 Tsd. € (31.12.2016: 3.057 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, wobei für die Anhangsangabe fünf Jahre unterstellt wurden.

**k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps**

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

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

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**

Der beizulegende Zeitwert der Swaption 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. Die zum 31.12.2016 ausgewiesene Swaption ist 2017 ausgelaufen und wurde nicht in Anspruch genommen.

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2016	per 31.12.2016		Zeitwert 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
		<b>20.000</b>			<b>17</b>	<b>17</b>

## 10. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

#### Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2017	2016
Mieterträge Immobilien	15.408	15.439
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.422	4.536
Managementenerlöse	12.151	10.891
Sonstige Umsatzerlöse	190	222
	<b>32.171</b>	<b>31.088</b>

#### Nach Regionen

Tsd. €	2017	2016
Österreich	21.674	21.949
Deutschland	4.197	2.441
Osteuropa	6.300	6.698
	<b>32.171</b>	<b>31.088</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

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

Tsd. €	2017	2016
Zuschreibung laufendes Jahr	4.565	2.341
Zuschreibung für Vorjahre aufgrund RÄG 2014	0	11.893
<b>Zuschreibung Sachanlagen</b>	<b>4.565</b>	<b>14.234</b>
Erlöse Anlagenabgänge	10.147	29.093
Buchwertabgang	- 1.139	- 11.734
Sonstige Aufwendungen	- 71	- 111
<b>Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen</b>	<b>8.937</b>	<b>17.248</b>
	<b>13.502</b>	<b>31.482</b>

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 337 Tsd. € (2016: 2.993 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

### Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 11.825 Tsd. € (2016: 12.277 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 65 Dienstnehmer (2016: 59) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2017	2016
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	114	219
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	55	48
	<b>169</b>	<b>267</b>

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

Tsd. €	2017	2016
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	54	- 105
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	7	11
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	0	2.441
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse Vorstände und leitende Angestellte	71	76
Beiträge Mitarbeiterversorgungskasse übrige Mitarbeiter	54	32
	<b>186</b>	<b>2.455</b>

### Abschreibungen

Tsd. €	2017	2016
Abschreibung immaterielles Vermögen	365	378
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.102	6.379
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	7.194	0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	220	300
Geringwertige Wirtschaftsgüter	9	15
	<b>13.890</b>	<b>7.072</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 464 Tsd. € (2016: 411 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 210 Tsd. € (2016: 224 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 254 Tsd. € (2016: 183 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2017	2016
<b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b>		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.204	4.315
Instandhaltungsaufwendungen	2.266	2.033
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	395	617
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	40	36
Sonstige	397	354
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.302</b>	<b>7.355</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
Kosten der Begebung der Anleihen	2.964	959
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.663	4.142
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	1.050	726
Verwaltungs- und Managementkosten	842	1.059
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	720	413
Büromiete inklusive Betriebskosten	630	621
Reisekosten	597	543
Aufsichtsratsvergütungen	408	436
Weiterbelastung Konzernunternehmen	162	2.600
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	4	342
Sonstige	1.088	1.357
<b>Zwischensumme</b>	<b>11.128</b>	<b>13.198</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>18.430</b>	<b>20.553</b>

#### Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 73.211 Tsd. € (2016: 86.000 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 2.753 Tsd. € (2016: 1.772 Tsd. €).

#### Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten.

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

Tsd. €	2017	2016
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	216.396	164.036
Verkauf von Finanzanlagen	6	1.153
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	0	1.436
Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	350
	<b>216.402</b>	<b>166.975</b>

**Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen**

Tsd. €	2017	2016
Abschreibung von Finanzanlagen	2.911	3.898
Wertberichtigung Zinsen	1.321	2.681
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	4	16
	<b>4.236</b>	<b>6.595</b>

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Tsd. €	2017	2016
Zinsaufwendungen Anleihen	14.715	17.052
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.438	2.693
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	1.695	522
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	1.566	165
Sonstige	362	119
	<b>20.776</b>	<b>20.551</b>

**Steuern vom Einkommen**

Tsd. €	2017	2016
Steuerumlage Gruppenmitglieder	5.739	5.565
Körperschaftsteuer	- 2.000	- 152
Latente Steuern	439	- 36
Sonstige	- 38	2
<b>Steuerertrag</b>	<b>4.140</b>	<b>5.379</b>

**SONSTIGE ANGABEN****11. 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.

**12. Organe und Arbeitnehmer****Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

Prof. Dr. Sven Bienert (seit 11.5.2017; davor (ab 1.12.2016) mittels Namensaktie entsendet)

Dipl.-BW Gabriele Düker (seit 11.5.2017)

Richard Gregson

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (seit 11.5.2017; davor (ab 1.12.2016) mittels Namensaktie entsendet)

John Nacos  
Michael Stanton

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy  
Mag. Stefan Schönauer

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)  
Mag. Nicole Kubista  
Mag. (FH) Sebastian Obermair  
Mag. (FH) Franz Reitermayer

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden rund 368 Tsd. € (2016: 306 Tsd. €) an Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2016 (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 93 Tsd. €; 2016: 85 Tsd. €) an Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2017 Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat in Höhe von 660 Tsd. € (2016: 242 Tsd. €) erfasst. Hiervon entfallen rund 35 Tsd. € (2016: 47 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen, 620 Tsd. € (2016: 194 Tsd. €) auf Rechts- und sonstige Beratungsleistungen für den Aufsichtsrat (darunter 595 Tsd. € für Executive Search im Zusammenhang mit dem CEO-Nachbesetzungsverfahren) und 5 Tsd. € (2016: 1 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet.

Für das Geschäftsjahr 2017 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 375 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2017 eine Rückstellung in gleicher Höhe.

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

**O1 Group Limited /O1 Gruppe, Zypern**

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

**IMMOFINANZ Gruppe, Wien**

Die IMMOFINANZ Gruppe hält seit 2.8.2016 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von rund 26 % des Grundkapitals größter Einzelaktionär. Am 19.5.2017 übertrug die IMMOFINANZ AG ihre 25.690.163 Inhaberaktien sowie die vier Namensaktien an der CA Immo AG an ihre 100 %ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe 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. 4,9 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich bereits im Vorjahr darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Die von der IMMOFINANZ AG gesetzte Vorbedingung des Verkaufs ihres Russland-Portfolios wurde im Dezember 2017 erfüllt. Danach sollte laut IMMOFINANZ AG der Zeitplan für die Gespräche über eine mögliche Fusion angepasst werden. Am 28.2.2018 teilte IMMOFINANZ mit, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer CA Immo-Beteiligung – zu prüfen.

#### **Vorstand**

Andreas Quint (seit 1.1.2018)

Frank Nickel (bis 31.3.2018)

Dr. Hans Volckens

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2017 aktiven Vorstandsmitglieder Frank Nickel und Dr. Hans Volckens betragen im Berichtsjahr 1.526 Tsd. € (2016: 1.346 Tsd. €). Der Gesamtaufwand aus fixen Gehaltsbestandteilen belief sich auf 1.050 Tsd. € (2016: 1.037 Tsd. €). Die Fixbezüge betragen 750 Tsd. € (2016: 718 Tsd. €). Der Anteil der fixen Vergütungskomponente an der Gesamtvergütung belief sich unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 ausbezahlten variablen Gehaltsbestandteile auf 69%. Auf gehaltsabhängige Abgaben entfielen 136 Tsd. € (2016: 126 Tsd. €).

Die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2016 wurde mit 100% festgelegt. Daraus resultierten Bonusansprüche in Höhe von 931 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €), wovon 466 Tsd. € unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung gelangten (Short Term Incentive). Zudem erhielt Dr. Hans Volckens einen Sonderbonus in Höhe von 10 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €), der ebenfalls sofort ausbezahlt wurde. 2016 wurden darüber hinaus 106 Tsd. € für die LTI-Tranche 2013-2015 an Florian Nowotny ausbezahlt. Die restlichen 50% des Bonusanspruchs für das Geschäftsjahr 2016 (466 Tsd. €; 2016: 0 Tsd. €) wurden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals 2016 (16,76 € je Aktie) mit insgesamt 27.782 Stück Phantomaktien unterlegt. Hiervon entfielen 23.866 Stück Aktien auf Frank Nickel und 3.916 Stück Aktien auf Dr. Hans Volckens. Die Auszahlung der ersten Tranche aus diesen Phantomaktien erfolgt in 2018 auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals 2017 (24,82 € je Aktie). Aufgrund seines vorzeitigen Austritts erhält Frank Nickel sämtliche auf den Geschäftsjahren 2016 und 2017 basierenden Bonusansprüche bereits bis spätestens Ende Mai 2018. Im Rahmen des variablen Vergütungssystems bestehen für die in 2016 und 2017 beginnenden Tranchen per 31.12.2017 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 2.191 Tsd. € (Stand per 31.12.2016: 932 Tsd. €). Desweiteren ist per 31.12.2017 ein Antrittsbonus (Sign-On-Bonus) für Andreas Quint in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers berücksichtigt.

Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 41 Tsd. € (2016: 124 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung (leistungsorientierte Zusagen) für den Vorstand 138 Tsd. € (2016: 84 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. € wurden per 31.3.2017 fällig; der Betrag wurde bereits im Abschluss zum 31.12.2016 bilanziell berücksichtigt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen 169 Tsd. € in 2016; für den in 2017 fälligen Betrag fielen keine weiteren gehaltsabhängigen Abgaben an. Ansonsten bestanden keine Zahlungsverpflichtungen an ehemalige Vorstandsmitglieder. Demgegenüber wurden in 2016 an ehemalige Vorstandsmitglieder 193 Tsd. € aus der Abreifung der LTI-Tranche 2013-2015 geleistet. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des LTI-Programms für Executives bestehen für die 2015, 2016 und 2017 beginnenden Tranchen per 31.12.2017 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.714 Tsd. € (Stand per 31.12.2016: 1.235 Tsd. €). Hiervon entfielen 47 Tsd. € (2016: 143 Tsd. €) auf frühere Mitglieder des Vorstands.

#### VORSTANDSBEZÜGE<sup>1)</sup>

in Tsd. €	Frank Nickel <sup>2)</sup>		Dr. Hans Volckens <sup>3)</sup>		Florian Nowotny <sup>4)</sup>		Gesamt <sup>5)</sup>	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Fixbezüge	400	400	350	88	0	230	750	718
Gehaltsabhängige Abgaben	81	56	56	13	0	57	136	126
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	80	45	34	1	0	4	114	51
Diäten	2	13	6	4	0	2	8	18
Beiträge in Pensionskassen	41	41	0	0	0	83	41	124
<b>Summe fixe Gehaltsbestandteile</b>	<b>604</b>	<b>555</b>	<b>446</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>377</b>	<b>1.050</b>	<b>1.037</b>
<i>Summe Fixbezüge in %</i>	<i>60%</i>	<i>100%</i>	<i>85%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>55%</i>	<i>69%</i>	<i>77%</i>
Short Term Incentive	400	0	76	0	0	203	476	203
LTI-Programm (bis 2015)	0	0	0	0	0	106	0	106
<b>Summe variable Gehaltsbestandteile</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309</b>	<b>476</b>	<b>309</b>
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>40%</i>	<i>0%</i>	<i>15%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>45%</i>	<i>31%</i>	<i>23%</i>
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.004</b>	<b>555</b>	<b>522</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>686</b>	<b>1.526</b>	<b>1.346</b>

1) Die Darstellung enthält ausschließlich in 2016 bzw. 2017 ausbezahlte Vergütungsbestandteile. Für weitere Bonusansprüche für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 wurden per 31.12.2017 insgesamt 2.191 Tsd. € rückgestellt (Vorjahr: 932 Tsd. € für Bonusansprüche aus dem Geschäftsjahr 2016).

2) Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2017, Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

3) Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

5) Exklusive Abgangsschädigung in Höhe von 2.591 Tsd. € (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrags von Florian Nowotny.

#### 13. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 65 Angestellte (2016: 59).

#### 14. 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.

#### 15. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2018 erfolgte das Closing des Verkaufes der Anteile an der Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien.

Am 28.2.2018 teilte die mit 26% am Grundkapital von CA Immo beteiligte IMMOFINANZ AG mit, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen - u. a. einen Verkauf ihrer CA Immo-Beteiligung - zu prüfen.

Aus dem laufenden Aktienrückkaufprogramm wurden bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2018 weitere 197.983 Stück eigene Aktien erworben.

Am 22.3.2018 gab die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg, Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group ("Starwood"), gemäß § 5 Abs 3 Übernahmegesetz ("ÜbG") bekannt, sich dazu entschlossen zu haben, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG zu stellen. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberk Aktien der CA Immo (ISIN AT0000641352). Das entspricht einem Anteil von bis zu 26,00% der ausgegebenen Inhaberk Aktien der CA Immo. Den Aktionären der CA Immo wird ein Angebotspreis je CA Immo-Aktie von 27,50 € angeboten. Der Angebotspreis je CA Immo Aktie versteht sich cum Dividende. Der Vollzug des Übernahmeangebots für die CA Immo wird folgenden Angebotsbedingungen unterliegen: (i) Fusionskontrollrechtliche Freigaben; (ii) keine wesentlichen nachteiligen Änderungen bei CA Immo einschließlich insbesondere Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung; und (iii) Keine Zustimmung des Vorstands der CA Immo zur Übertragung der vier vinkulierten Namensaktien.

#### 16. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 840.429.411,66 € eine Dividende von 0,80 € je Aktie, somit insgesamt 74.581.025,60 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 765.848.386,06 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, am 26. März 2018

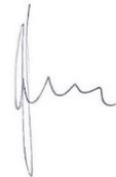
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2017 €	Zugänge €	davon Zugänge Zinsen €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2017 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
EDV-Software	2.345.890,66	88.812,20	0,00	61.886,80	0,00	2.372.816,06
	<b>2.345.890,66</b>	<b>88.812,20</b>	<b>0,00</b>	<b>61.886,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2.372.816,06</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und Bauten						
a) Grundwert	51.041.203,89	0,00	0,00	382.262,81	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	258.476.951,22	2.578.238,36	0,00	2.857.510,64	0,00	258.197.678,94
	<b>309.518.155,11</b>	<b>2.578.238,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3.239.773,45</b>	<b>0,00</b>	<b>308.856.620,02</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.190.827,16	213.344,46	0,00	295.568,99	0,00	3.108.602,63
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.940.482,69	14.674.501,08	28.707,21	0,00	0,00	16.614.983,77
	<b>314.649.464,96</b>	<b>17.466.083,90</b>	<b>28.707,21</b>	<b>3.535.342,44</b>	<b>0,00</b>	<b>328.580.206,42</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.708.264.175,47	45.978.601,53	0,00	10.206.029,04	16.204.770,11	2.760.241.518,07
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	270.710.417,51	310.581.381,19	0,00	62.227.986,20	-16.204.770,11	502.859.042,39
3. Beteiligungen	281.584,19	0,00	0,00	0,00	0,00	281.584,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
5. Derivate	176.300,00	0,00	0,00	176.300,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	31.266.536,32	0,00	0,00	1.764.583,36	0,00	29.501.952,96
	<b>3.011.549.013,49</b>	<b>356.559.982,72</b>	<b>0,00</b>	<b>74.374.898,60</b>	<b>0,00</b>	<b>3.293.734.097,61</b>
	<b>3.328.544.369,11</b>	<b>374.114.878,82</b>	<b>28.707,21</b>	<b>77.972.127,84</b>	<b>0,00</b>	<b>3.624.687.120,09</b>

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2017 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2017 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2017 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2017 €	Bilanzwert am 31.12.2017 €	Bilanzwert am 31.12.2016 €
1.754.982,48	364.772,91	0,00	39.289,93	0,00	2.080.465,46	292.350,60	590.908,18
<b>1.754.982,48</b>	<b>364.772,91</b>	<b>0,00</b>	<b>39.289,93</b>	<b>0,00</b>	<b>2.080.465,46</b>	<b>292.350,60</b>	<b>590.908,18</b>
12.573.994,07	297.526,55	2.858.185,82	0,00	0,00	10.013.334,80	40.645.606,28	38.467.209,82
81.209.005,45	12.998.982,37	1.706.735,32	2.118.186,17	0,00	90.383.066,33	167.814.612,61	177.267.945,77
<b>93.782.999,52</b>	<b>13.296.508,92</b>	<b>4.564.921,14</b>	<b>2.118.186,17</b>	<b>0,00</b>	<b>100.396.401,13</b>	<b>208.460.218,89</b>	<b>215.735.155,59</b>
2.469.439,19	228.753,92	0,00	277.302,14	0,00	2.420.890,97	687.711,66	721.387,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.614.983,77	1.940.482,69
<b>96.252.438,71</b>	<b>13.525.262,84</b>	<b>4.564.921,14</b>	<b>2.395.488,31</b>	<b>0,00</b>	<b>102.817.292,10</b>	<b>225.762.914,32</b>	<b>218.397.026,25</b>
443.805.396,32	2.489.794,37	214.115.916,18	6.320.627,23	108.000,00	225.966.647,28	2.534.274.870,79	2.264.458.779,15
8.662.340,00	400.000,00	440.000,00	0,00	-108.000,00	8.514.340,00	494.344.702,39	262.048.077,51
899,00	0,00	0,00	0,00	0,00	899,00	280.685,19	280.685,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
159.004,11	17.291,54	0,00	176.295,65	0,00	0,00	0,00	17.295,89
28.018.087,32	3.919,00	1.840.438,00	1.599.999,00	0,00	24.581.569,32	4.920.383,64	3.248.449,00
<b>480.645.726,75</b>	<b>2.911.004,91</b>	<b>216.396.354,18</b>	<b>8.096.921,88</b>	<b>0,00</b>	<b>259.063.455,60</b>	<b>3.034.670.642,01</b>	<b>2.530.903.286,74</b>
<b>578.653.147,94</b>	<b>16.801.040,66</b>	<b>220.961.275,32</b>	<b>10.531.700,12</b>	<b>0,00</b>	<b>363.961.213,16</b>	<b>3.260.725.906,93</b>	<b>2.749.891.221,17</b>

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

<b>Direkte Beteiligungen</b>												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2017		Eigenkapital 31.12.2017		Jahresergebnis 2016		Eigenkapital 31.12.2016	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	- 1.477	RSD	60	RSD	- 660	RSD	1.537	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	16.092	HUF	669.715	HUF	3.657	HUF	653.623	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	65.394	HUF	1.089.592	HUF	76.452	HUF	1.024.196	HUF
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	614	EUR	26.565	EUR	928	EUR	22.549	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	748	EUR	27.487	EUR	363	EUR	24.894	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	1.085	EUR	31.896	EUR	591	EUR	27.336	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	193.727	HUF	1.640.917	HUF	293.377	HUF	1.647.190	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	408.574	HUF	2.730.461	HUF	426.755	HUF	2.691.886	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.097	EUR	100	360	EUR	20.273	EUR	- 95	EUR	19.657	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	1.287	HUF	2.137.046	HUF	- 71.907	HUF	2.135.760	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	72.209	HUF	5.405.388	HUF	631.025	HUF	5.333.179	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	5.004	EUR	14.466	EUR	599	EUR	9.462	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	259	EUR	812	EUR	125	EUR	678	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.040.000	HUF	50	19.639	HUF	76.727	HUF	- 218.886	HUF	- 144.932	HUF
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	4.238	EUR	15.940	EUR	-13.499	EUR	- 15.523	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	5.451	EUR	170.490	EUR	10.718	EUR	162.836	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	353	EUR	10.092	EUR	116	EUR	9.739	EUR
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	440	EUR	- 7.418	EUR	- 952	EUR	- 7.858	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	281	EUR	5.299	EUR	110	EUR	5.018	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.818	EUR	100	4.193	EUR	152.011	EUR	5.020	EUR	161.042	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	8.128	EUR	25.345	EUR	2.841	EUR	17.217	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	291.336	EUR	2.027.728	EUR	190.891	EUR	1.757.242	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.336	EUR	- 3.061	EUR	1.114	EUR	- 4.397	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	5	EUR	48	EUR	7	EUR	43	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 1.627	EUR	- 3.167	EUR	- 1.478	EUR	- 1.541	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 168	EUR	- 501	EUR	- 329	EUR	- 333	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	14	EUR	130	EUR	12	EUR	117	EUR

Die Angaben für 2017 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 ein weiteres Büro in der Ukraine. Der Standort in Zypern wurde mit 31. Dezember 2017 geschlossen. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend eigenverantwortliche Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 umfasst der Konzern insgesamt 200 Gesellschaften (31.12.2016: 206) mit rund 378 Mitarbeitern (31.12.2016: 363) in 16 Ländern<sup>1)</sup>.

Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, Serbien, 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. Dezember 2017 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 257,8 Mio. € (31.12.2016: 255,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31. Dezem-

ber 2017 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 494,2 Mio. € (31.12.2016: 547,0 Mio. €) sowie drei Projektentwicklungen in Wien.

#### Standort Deutschland

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

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften <sup>1)</sup>	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	20	21
- hiervon Joint Ventures	3	3
Deutschland	101	102
- hiervon Joint Ventures	28	31
Osteuropa <sup>2)</sup>	79	83
- hiervon Joint Ventures	8	12
<b>Konzernweit</b>	<b>200</b>	<b>206</b>
- hiervon Joint Ventures	39	46

<sup>1)</sup> Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

<sup>2)</sup> Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden.

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

### Standort Osteuropa

Auch in Osteuropa liegt der Fokus auf gewerblichen „Class A“-Gebäuden in den 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 von CA Immo – positioniert. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von regionalen Gesellschaften in Belgrad, Budapest, Bukarest, Prag und Warschau unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

Der Internationale Währungsfond (IMF) hat in seinem im Januar 2018 veröffentlichten World Economic Outlook ein außerordentlich positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Einem geschätzten Wirtschaftswachstum von 3,7% in 2017 folgte eine Anhebung der Prognose um 0,2 Prozentpunkte auf 3,9% in 2018 und 2019, welcher neben einer stärkeren Wachstumsdynamik auch die Steuerreform in den USA als positive Kraft zugrunde liegt.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen die konjunkturelle Erholung in der Europäischen Union (EU), die zuletzt ebenso an Dynamik zulegen konnte. Der Zuwachs von 2,3% der Eurozone über das Jahr 2017 stellt die höchste Wachstumsrate seit 2007 dar. Die Wachstumsaussichten wurden trotz nach wie vor bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene nach oben revidiert. Die Arbeitslosigkeit hat in der EU28 den niedrigsten Wert seit 2008 erreicht.

### Die CA Immo Kernmärkte 2017 <sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2017 2,3% und in der gesamten EU 2,4%, verglichen mit 1,8% bzw. 2,0% im Vorjahr. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 8,6% (gegenüber 9,6% im Januar 2017) im Euroraum sowie mit 7,3% (gegenüber 8,1% im Januar 2017) in der gesamten EU im Januar 2018 auf dem niedrigsten Stand seit Oktober 2008. Die Staatsverschuldung betrug Ende

des 3. Quartals 2017 88,1% in der Eurozone (82,5% in den EU28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,3% im Januar 2018 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2017: 1,8%). Dem gegenüber standen 1,6% in der Europäischen Union (Januar 2017: 1,7%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen, dem anhaltenden Konjunkturaufschwung und einem damit verbundenen höheren Lohnwachstum steigend erwartet.

Die Wirtschaft in **Österreich** wuchs stark in 2017 mit einem Anstieg des realen BIP 2016 um 2,9% auch weiterhin. Die Inflationsrate lag im Januar 2018 bei 1,9%, die Arbeitslosenquote bei 5,5%.

Der Beschäftigungsstand hat in **Deutschland** ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die äußerst robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft, die auch auf andere europäische Länder wie Tschechien eine positive Wirkung entfaltet. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,6% bzw. 2,4% die niedrigste Arbeitslosenquote.

Die boomende deutsche Wirtschaft verzeichnete ein BIP-Wachstum von 2,2% in 2017 (+ 1,9% zum Vorjahreswert). Starke Exportzahlen auf Basis der globalen Konjunkturerholung, steigende Steuereinnahmen sowie eine Kombination von realen Lohnzuwächsen und dem historisch niedrigen Zinsniveau haben auch den privaten Konsum in der größten europäischen Volkswirtschaft angekurbelt. Die Inflationsrate wurde im Januar 2018 für Deutschland mit 1,4% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in der **CEE-Region** konnte über das Jahr 2017 deutlich an Dynamik zulegen. Mit dem Rückenwind der positiven Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft registrierte Osteuropa das stärkste Wachstum seit 9 Jahren. Ein starkes Beschäftigungswachstum und damit in Verbindung reales Lohnwachstum stimulieren den privaten Konsum. Darüber hinaus wirkt sich ein starker Zufluss von EU-Fonds deutlich aus, ein wesentlicher Hebel für die osteuropäischen Volkswirtschaften.

<sup>1)</sup> Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

<sup>2)</sup> Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

Innerhalb der CEE-Kernmärkte zeigte **Rumänien** 2017 mit 7,0% (vorläufig) das stärkste Wachstum, welches deutlich über den Erwartungen lag. Auch die Wirtschaft von **Polen** (BIP-Anstieg: 4,6%) entwickelte sich außerordentlich gut. Das BIP in **Tschechien** wuchs 2017 um 4,3%, in **Ungarn** im selben Zeitraum um 4,0%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist deutlich niedriger als in den EU-28 und dem Durchschnitt des Euroraums; sie liegt in Tschechien bei 2,4%, in Ungarn bei 3,8%, in Polen bei 4,5% und in Rumänien bei 4,6%.

Die Inflationsrate zeigte in 2017 zum Vorjahr einen steigenden Trend und lag zu Beginn des Jahres 2018 in allen CEE-Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien meldete für Januar 2018 eine Inflationsrate von 2,1%, während der Jahreswert in Rumänien bei 3,4% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Polen mit 1,6% registriert, in Ungarn mit 2,1%.

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

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 8.3.2018 den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,40% zu belassen. In einer Pressemitteilung sprach der Rat davon, dass „die EZB-Leitzinsen für längere Zeit und weit über den Zeithorizont des Nettoerwerbs von Vermögenswerten hinaus auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden“.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde auch im Jahr 2017 fortgeführt. Das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere als geldpolitische Sondermaßnahme von aktuell 30 Mrd. € monatlich bleibt bis Ende September 2018 und erforderlichenfalls darüber hinaus in Kraft. Nach der offiziellen Aussendung der Europäischen Zentralbank so lange, „bis der EZB-Rat eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung erkennt, die mit seinem Inflationsziel im Einklang steht“. Ein fehlender Hinweis auf eine mögliche Ausdehnung der milliardenschweren Anleihenkäufe bei sich verschlechternden Rahmenbedingungen deuten möglicherweise auf eine Beendigung der äußerst lockeren Geldpolitik ein. Ein konkretes Enddatum wurde allerdings nicht genannt.

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

schen -0,32% und -0,33%. Die aktuell starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den osteuropäischen Ländern erhöhen. So hat im Jahr 2017 die tschechische Notenbank bereits zweimal eine Zinserhöhung vorgenommen. Rumänien sorgte im Januar 2018 für eine Marktüberraschung mit der ersten Zinsanhebung seit 2008 (Erhöhung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 2,0%). Auch in Polen wird von Analysten im ersten Halbjahr 2018 ein restriktiverer Kurs der Notenbank erwartet.

Die Rendite der 10-jährigen US Treasuries erreichte zuletzt - in Erwartung einer möglicherweise schnelleren Zinsanhebung durch die Federal Reserve Bank - ein 4-Jahres-Hoch bei 2,9%. Diese Markterwartung auf Basis der Sitzungsprotokolle der FED und einer daraus erkennbaren größeren Bereitschaft für kurzfristige Zinserhöhungen führte zu einer massiven Zunahme der Volatilität an den internationalen Finanzmärkten.

#### Ausblick <sup>2)</sup>

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im März 2018 ihre Wachstumsprognose für die Eurozone von 2,4% für 2018 leicht angehoben. Die Prognose für das Jahr 2019 von 1,9% wurde zum letzten Prognosezeitpunkt Dezember 2017 unverändert belassen. Die Inflationserwartung wurde um 0,1% auf 1,4% für 2018 reduziert.

### IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH <sup>3)</sup>

#### Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte im Jahr 2017 insgesamt rund 4,9 Mrd. €, 80% davon konzentrierten sich auf die Hauptstadt Wien. Dieser Wert lag deutlich über dem bisherigen Rekordvolumen des Jahres 2015 mit rund 3,9 Mrd. € und war um rund 16% höher als der 5-Jahresdurchschnitt.

Die stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie eine zunehmende Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen Metropolen rückt Österreich zunehmend in den Fokus internationaler Investoren, auf die 2017 mehr als 80% des gesamten Transaktionsvolumens entfielen.

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

<sup>2)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Bloomberg, Financial Times, The Economist

<sup>3)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView H2 2017; Vienna Office MarketView H2 2017; Austria Real Estate Market Outlook 2018

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank – wie schon im Vorjahr – deutlich und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 3,90% für Objekte im Wiener CBD. Die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen im 2. Halbjahr 2017 stärker und stehen bei 4,45% bzw. 4,95%. CBRE Research erwartet auch in 2018 eine weiterhin starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit verbunden – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

### Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende rund 11,0 Mio. m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2017 auf rund 154.000 m<sup>2</sup>, eine Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von mehr als 130%. Für 2018 wird ein höheres Fertigstellungsvolumen erwartet. Etwa die Hälfte der auf den Markt kommenden Flächen wurden bereits vorvermietet oder werden vom Eigentümer selbst genutzt. CA Immo wird das Core-Büroprojekt „ViE“ im 2. Halbjahr 2018 fertigstellen.

Die Vermietungsleistung von rund 192.000 m<sup>2</sup> war im Jahresvergleich rückläufig (2016: 329.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate sank – trotz eines gestiegenen Fertigstellungsvolumens – über das Jahr 2017 um rund 40 Basispunkte auf 4,9%.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau im Bereich von 26,0 € je m<sup>2</sup>. In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum von rund 1,5% auf 17,00 € monatlich je m<sup>2</sup> registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei rund 14,55 € je m<sup>2</sup> liegt.

## IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>1)</sup>

### Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 57,4 Mrd. € (9% über dem Vorjahresergebnis), das zweitbeste Resultat nach dem Boomjahr 2007. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch in zunehmendem Maße von internationalen Investoren

gestützt wird. Büroimmobilien stellen nach wie vor den Investitionsschwerpunkt der Investoren dar und konzentrierten 2017 fast die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich (ein neuer Rekordwert seit Aufzeichnungsbeginn gemäß CBRE-Research). Rund 79% der Investitionen betrafen die Top-Standorte. Die Spitzenrenditen unterlagen im Berichtsjahr einer Kompression, wenn auch in moderaterem Ausmaß im Vergleich zu den Vorjahren. Die CBD-Nettoanfangsrendite wird für die Top 7 Märkte mit 3,28% angegeben.

Der **Berliner Markt** verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und erreichte mit 7,1 Mrd. € das zweitstärkste Jahr in seiner Geschichte (49% über dem Vorjahresniveau). Die Spitzenrendite reduzierte sich im Jahresverlauf auf 3,10% (2016: 3,40%). Am Büromarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 6,0 Mrd. € registriert. Dieser Wert inkludiert den Verkauf des Tower 185 von CA Immo gemeinsam mit den beiden Joint Venture-Partnern an Deko Immobilien mit einem Volumen von 775 Mio. €. Die Spitzenrendite sank auf ein neues Rekordtief und lag zum Jahresende bei 3,20%, ein Rückgang von 20% gegenüber dem Ende des Vorjahres (2016: 4,00%). Der Büro-Investmentmarkt in **München** war von zahlreichen großvolumigen Transaktionen geprägt und verzeichnete das drittstärkste Jahr nach 2007 und 2016 mit einem Volumen von 6 Mrd. €. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 3,00% und damit um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2016.

### Büroimmobilienmarkt <sup>2)</sup>

Die anhaltend positive Konjunktorentwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2017 in einem BIP-Wachstum von 2,2% wider – eine höhere Wachstumsrate zu den Vorjahren (2016: 1,9%, 2015: 1,7%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte 2017 einen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese äußerst positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage, die angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen eine positive Mietpreisdynamik aufrechterhält.

**München** setzte auch im Jahr 2017 die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt fort. Der Flächenumsatz summierte sich auf 982.600 m<sup>2</sup> und lag damit um rund 24% über dem Vorjahreswert. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE: Germany Office Investment MarketView Q4 2017; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView Q4 2017

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2017; Destatis

mehr als 4% im Jahresvergleich auf 36,50 € je m<sup>2</sup>, während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 17,30 € monatlich um knapp 9% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 3,1% (2016: 4,1%). Das Stadtgebiet München ist mit einer Leerstandsrate von 1,9% de facto voll vermietet. Das Fertigstellungsvolumen von rund 238.000 m<sup>2</sup> in 2017 (Neubauten und Kernsanierungen) lag um 53% über dem Wert des letzten Jahres und damit knapp über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,4 Mio. m<sup>2</sup>.

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2017 auf 716.600 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg zum Vorjahr von mehr als 30% sowie dem höchsten Wert seit 2000. Die anziehende Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 9,5%, der erste einstellige Wert seit 2003. Neben der gestiegenen Büroflächennachfrage trugen auch der Abbruch bzw. die Nutzungsumwandlung von älteren Büroflächen zu diesem positiven Trend bei. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete leicht auf 40,00 € je m<sup>2</sup> an. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 20,70 € je m<sup>2</sup> angegeben. Das Fertigstellungsvolumen (Neubauten und Kernsanierungen) lag mit rund 101.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 181.000 m<sup>2</sup> und wird für 2018 noch unter diesem Wert erwartet. Während für das Jahr 2019 rund 193.000 m<sup>2</sup> prognostiziert werden, wird von CBRE mit einem Volumen von 172.000 m<sup>2</sup> gerechnet (davon wurden 50.000 m<sup>2</sup> mit Ende 2017 als bereits vermietet angegeben). Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, „ONE“ in Frankfurt, ist für das Jahr 2021 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,4 Mio. m<sup>2</sup> angegeben.

**Berlin** registrierte 2017 mit einem Büroflächenumsatz von 925.500 m<sup>2</sup> eine 4%ige Steigerung zum Vorjahr und damit einen neuerlichen Rekordwert, der um 57% über dem 10-Jahres-Durchschnitt lag. Die deutsche Hauptstadt steht somit ein weiteres Jahr an der Spitze in Bezug auf die Vermietungsaktivität im Bürosektor. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich erneut deutlich auf ihr aktuelles Niveau von 3,1% (2016: 4,9%). Diese Flächenknappheit führte zu einer 9%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 30,00 € je m<sup>2</sup>. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 19,31 € je m<sup>2</sup> – der höchste Zuwachs unter den Top-Standorten in Deutschland. Über das Jahr 2017 wurden rund 182.000 m<sup>2</sup> an neuer Fläche fertiggestellt. Obwohl für 2018 ein Anstieg auf mehr als

400.000 m<sup>2</sup> erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline mit der hohen Nachfragedynamik kaum Schritt halten. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,1 Mio. m<sup>2</sup>.

## IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA <sup>1)</sup>

### Investmentmarkt

Auch in Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Das registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 13,0 Mrd. € lag um 3,3% über dem bisherigen Rekordwert des Vorjahres. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (39%), gefolgt von Tschechien (27%), Ungarn (14%) und Rumänien (8%).

Das Volumen an Bürotransaktionen erreichte in Polen rund 1,6 Mrd. €, wobei regionale Standorte mit rund 970 Mio. € ein deutlich höheres Volumen konzentrierten als **Warschau**. Die registrierte Spitzenrendite bewegt sich in der polnischen Hauptstadt zwischen 5,00% und 5,25%. Für 2018 erwartet JLL eine Ausdehnung des Investitionsvolumens mit großvolumigen Deals. CA Immo war mit der Akquisition der Prime-Büroimmobilie Warsaw Spire B ebenfalls am Markt aktiv. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt, die Spitzenrendite wird mit 4,85% angegeben.

Das signifikant verbesserte Sentiment von Investoren in Bezug auf Ungarn resultierte in einer deutlich gestiegenen Marktliquidität. **Budapest** verzeichnete eine deutliche Renditekompression für Top-Büroprojekte auf 6,00% (2016: 6,75%). Rund 43% des Gesamtinvestitionsvolumens in Höhe von 1,9 Mrd. € entfiel auf Büroimmobilien. Rumänien registrierte im Jahr 2017 ein Investitionsvolumen von mehr als 960 Mio. €, wovon rund 22% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird mit 7,5% angegeben.

### Büroimmobilienmärkte <sup>2)</sup>

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest, Bukarest und Belgrad) setzte sich im Jahr 2017 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsdaten im Jahresverlauf führte.

<sup>1)</sup> Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2017; Budapest, Bucharest City Report Q4 2017

<sup>2)</sup> Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest Office MarketView Q4 2017, JLL: Budapest City Report Q4 2017

Zum Jahresende 2017 stand die Bürogesamtläche in **Warschau** bei rund 5,3 Mio. m<sup>2</sup>, nachdem im Laufe des Jahres rund 275.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 860.000 m<sup>2</sup> in Bau – bis 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2017 mit 820.500 m<sup>2</sup> auf dem Rekordniveau des Jahres 2015. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 11,7% und reduzierte sich damit um 2,6 Prozentpunkte zum Vorjahreswert. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück und bewegte sich in zentralen Lagen in einer Bandbreite von 20,00–23,00 € je m<sup>2</sup> monatlich.

Bis Jahresende 2017 wurden in **Bukarest** rund 350.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 15% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von 120.000 m<sup>2</sup> auf 2,76 Mio. m<sup>2</sup> zum Jahresende und soll 2018 um weitere 200.000 m<sup>2</sup> wachsen. CA Immo wird dabei mit der Fertigstellung der Orhidea Towers eine wesentliche Rolle spielen. Die Leerstandsrate reduzierte sich zum Jahresende mit 9,00% deutlich zum Vorjahr. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m<sup>2</sup> auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2016 mit 467.100 m<sup>2</sup> auf hohem Niveau über dem 10-Jahresdurchschnitt. Auch für 2017 wird mit einem ähnlich starken Ergebnis gerechnet. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand zum Jahresende auf dem Rekordniveau von 7,5 % (2016: 9,5%). Die Spitzenmiete wird aktuell mit 22,50 € je m<sup>2</sup> und Monat angegeben.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2017 ein Rekordjahr. Der Büroflächenbestand von rund 3,34 Mio. m<sup>2</sup> wurde um rund 136.000 m<sup>2</sup> erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit 540.000 m<sup>2</sup> einen historischen Höchststand. Die Leerstandsrate sank substantiell und stand bei 7,5% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen belaufen sich auf monatlich 20,50 € je m<sup>2</sup>.

## 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 Schwer-

punkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien und Serbien. Durch die Aufbereitung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

### Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

CA Immo hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 4,3 Mrd. € (2016: 3,8 Mrd. €). Davon entfallen 3,2 Mrd. € (75% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup>, 0,6 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 0,5 Mrd. € (11%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen<sup>2)</sup>. Deutschland ist mit einem Anteil von 47% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

### Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 132.365 m<sup>2</sup> (2016: 134.529 m<sup>2</sup>) und umfasst zum Bilanzstichtag vier Bestandsimmobilien sowie eine Projektentwicklung in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 225.075 Tsd. € (2016: 5 Bestandsimmobilien und 1 Projektentwicklung mit einem Bilanzwert von 217.676 Tsd. €). 2017 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.408 Tsd. € (2016: 15.439 Tsd. €).

### Vermietungen

Im Jahr 2017 wurden rund 15.800 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2016: rund 13.690 m<sup>2</sup>). Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 94% (2016: 93%). 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 drei Baufelder direkt an der Erdberger Lände zügig fort. Im Oktober 2017 feierte CA Immo die Fertigstellung des Rohbaus des rund 14.700 m<sup>2</sup> großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstel-

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien, voll konsolidierte und im anteiligen Eigentum gehaltene Immobilien (proportionaler Anteil)

<sup>2)</sup> Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen, voll konsolidierte und im anteiligen Eigentum gehaltene Immobilien (proportionaler Anteil)

lung des Bürogebäudes im Quartier Lände 3 ist für 2018 geplant.

#### Investitionen

2017 investierte die Gesellschaft 17.253 Tsd. € (2016: 3.973 Tsd. €) in Projektentwicklungen und das Bestandsportfolio. 2.266 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten in den Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2016: 2.033 Tsd. €); 47 Tsd. € (2016: 118 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

#### Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurde in 2017 eine Liegenschaft in Wien mit einem Buchwert von rund 1.128 Tsd. € verkauft (2016: 2 Liegenschaften mit einem Buchwert von 11.727 Tsd. €). Der Gewinn aus dieser Transaktion lag bei rund 8.902 Tsd. € (2016: 17.204 Tsd. €).

### GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

#### Ergebnis

Trotz der Verkäufe des Vorjahres lagen die **Mieterlöse** mit 15.408 Tsd. € nur geringfügig unter dem Vorjahreswert von 15.439 Tsd. €. Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 4.536 Tsd. € auf 4.422 Tsd. €. Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft **Managementenerlöse** in Höhe von 12.151 Tsd. € (2016: 10.891 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einer 3%igen Steigerung der **Umsatzerlöse** von 31.088 Tsd. € auf 32.171 Tsd. €.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beliefen sich auf 14.296 Tsd. € (2016: 34.626 Tsd. €) und setzen sich wie folgt zusammen: Aus Verkäufen (Anlagenabgänge) wurden Erlöse in Höhe von 10.147 Tsd. € lukriert (2016: 29.093 Tsd. €). Demgegenüber stand ein Buchwertabgang in Höhe von -1.139 Tsd. € (2016: -11.734 Tsd. €). Der Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen belief sich auf 8.937 Tsd. € (2016: 17.248 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 4.565 Tsd. € (2016: 14.234 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** konnte im Vorjahresvergleich um 4% gesenkt werden, und zwar von -12.277 Tsd. € in 2016 auf -11.825 Tsd. € in 2017. Im Vorjahr enthielt diese Position eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. € an den ehemaligen Finanzvorstand Florian Nowotny infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vor-

standsvertrages. Weitere 150 Tsd. € wurden per 31. März 2017 fällig und wurden bereits zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 entsprechend rückgestellt. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 65 Dienstnehmer (2016: 59).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** erhöhten sich im Periodenvergleich um 96% auf -13.890 Tsd. € (2016: -7.072 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken um 10% auf -18.894 Tsd. € (2016: -20.964 Tsd. €), was im Wesentlichen auf geringere allgemeine Verwaltungsaufwendungen (-11.128 Tsd. € in 2017 im Vergleich zu -13.198 Tsd. € in 2016) – insbesondere der projektbezogenen Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare – zurückzuführen ist. Demgegenüber blieben die direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen nahezu unverändert und betragen -7.302 Tsd. € (2016: -7.355 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem Rückgang des **Betriebsergebnisses** um 93% von 25.401 Tsd. € in 2016 auf 1.857 Tsd. € in 2017.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 75.964 Tsd. € (2016: 87.773 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von -4.236 Tsd. € (2016: -6.595 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 13.544 Tsd. € (2016: 14.548 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 139 Tsd. € (2016: 598 Tsd. €). Im Vorjahr wurden in dieser Position Zinserträge in Höhe von 521 Tsd. € aus der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Anleihe berücksichtigt.

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 216.402 Tsd. € (2016: 166.975 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 214.116 Tsd. € (2016: 164.036 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -2.911 Tsd. € (2016: -3.898 Tsd. €) gegenüber.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** bleiben mit -20.776 Tsd. € auf Vorjahresniveau (2016: -20.551 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 9% und betragen -2.438 Tsd. € (2016: -2.693 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatge-

schäfte stiegen auf –1.566 Tsd. € (2016: –165 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von –522 Tsd. € in 2016 auf –1.695 Tsd. € in 2017. Aufgrund der in 2016 erfolgten Rückführung der 5,125% CA Immo-Anleihe 06-16 (ISIN: AT0000A026P5) lagen die **Zinsaufwendungen für Anleihen** in 2017 bei –14.715 Tsd. € und damit um 14% unter dem Vorjahreswert von –17.052 Tsd. €. Nach Begebung einer weiteren 7-jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Kupon von 1,875% im Februar 2017 notieren per 31.12.2017 vier Unternehmensanleihen der CA Immo im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse. Desweiteren konnte CA Immo im 3. Quartal 2017 nach fast acht Jahren ihre zweite Wandel-schuldverschreibung erfolgreich platzieren. Es handelt sich dabei um nicht-nachrangige, unbesicherte Wandel-schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halb-jährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfäng-liche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzie-rungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzie-rungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedin-gungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Aufgrund der oben beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 16% auf 281.036 Tsd. € (2016: 242.748 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 282.894 Tsd. € (2016: 268.149 Tsd. €). Nach Ber-ücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 4.140 Tsd. € (2016: 5.379 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2017 ein **Jahresüberschuss** von 287.033 Tsd. € nach 273.528 Tsd. € per 31. Dezember 2016. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Ge-winnrücklage in Höhe von –4.025 Tsd. € (2016: –55.579 Tsd. €) für die per 31. Dezember 2017 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.582.054 Stück eige-nen Aktien (rund 6% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 557.422 Tsd. € (2016: 400.163 Tsd. €) weist der Jah-resabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bi-lanzgewinn** in Höhe von 840.429 Tsd. € (2016: 618.112 Tsd. €) aus.

#### **Dividendenvorschlag 2017**

Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Vorstand eine Di-vidende von 0,80 € je Aktie vorschlagen. Im Vorjahres-vergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um

rund 23%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2017 (25,81 €) liegt die Dividendenrendite wieder bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 16. Mai 2018 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 14. bzw. 15.5.2018).

#### **Cash-flow**

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 68.766 Tsd. € (2016: 91.479 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt –308.734 Tsd. € (2016: –60.618 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 299.864 Tsd. € (2016: 35.169 Tsd. €).

#### **Bilanz – Aktivseite**

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG er-höhte sich im Vorjahresvergleich von 2.864.240 Tsd. € per 31. Dezember 2016 auf 3.460.026 Tsd. € per 31.12.2017.

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich von 2.749.891 Tsd. € per 31.12.2016 auf 3.260.726 Tsd. € per 31.12.2017. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2017 bei 94% (31.12.2016: 96%). Die immate-riellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 292 Tsd. € (31.12.2016: 591 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft ins-gesamt vier Liegenschaften in Österreich mit einem Bi-lanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 225.075 Tsd. € (31.12.2016: 5 Lie-genschaften mit einem Bilanzwert von 217.676 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 225.763 Tsd. € (31.12.2016: 218.397 Tsd. €). Die **Finanz-anlagen** stiegen um 20% auf 3.034.671 Tsd. € (31.12.2016: 2.530.903 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbun-denen Unternehmen beträgt 2.534.275 Tsd. € (31.12.2016: 2.264.459 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im We-sentlichen auf Kapitalzuschüsse an Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen sowie auf Aufwertungen der Beteiligungen zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich von 112.747 Tsd. € per 31.12.2016 auf 196.661 Tsd. € per 31.12.2017. Die **Forderungen** verzeichneten einen Anstieg um 89% auf 50.864 Tsd. € (31.12.2016: 26.846 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2017 über **liquide Mittel** in Höhe von 145.798 Tsd. € (31.12.2016: 85.901 Tsd. €).

**Bilanz – Passivseite**

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.413.608 Tsd. € (31.12.2016: 2.191.291 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 70% (31.12.2016: 77%). Das Anlagevermö-

gen war zu 74% (31.12.2016: 80%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 18.601 Tsd. € (31.12.2016: 12.042 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 657.957 Tsd. € per Jahresende 2016 auf 1.025.033 Tsd. € per 31.12.2017.

**ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL**

Tsd. €	31.12.2016	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2017
Grundkapital	679.055	-1.300	0	0	0	677.755
Gebundene Kapitalrücklagen	854.842	0	0	0	0	854.842
Gewinnrücklagen	39.282	1.300	0	0	0	40.582
Bilanzgewinn	618.112	0	-60.691	287.033	-4.025	840.429
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.191.291</b>	<b>0</b>	<b>-60.691</b>	<b>287.033</b>	<b>-4.025</b>	<b>2.413.608</b>

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

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist die IMMOFINANZ Gruppe (über GENA ELF Immobilienholding GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) größter Aktionär von CA Immo. Die Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus acht von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe 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% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.582.054 Stück eigene Aktien (rund 6% des Grundkapitals). Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streube-

sitz von institutionellen und privaten Investoren. Im 4. Quartal 2017 teilte die S IMMO AG mit, dass sie die über ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH gehaltene Beteiligung an CA Immo auf knapp über 5% erhöhte. Darüber hinaus halten aktuell AXA S.A. sowie BlackRock, Inc. über diverse Publikumsfonds rund 4% des Grundkapitals der Gesellschaft. Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf die IMMOFINANZ Gruppe 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 bereits im Vorjahr darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Die von der IMMOFINANZ AG gesetzte Vorbedingung des Verkaufs ihres Russland-Portfolios wurde im Dezember 2017 erfüllt. Danach sollte laut IMMOFINANZ AG der Zeitplan für die Gespräche über eine mögliche Fusion angepasst werden. Am 28. Februar 2018 teilte IMMOFINANZ mit, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer CA Immo-Beteiligung – zu prüfen.

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.

#### **Angaben zum Kapital**

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31.8.2018 (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 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3.5.2016 wurde der Vorstand jeweils für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot – ermächtigt. Auf Grundlage dieser Ermächtigung startete CA Immo bereits Ende November 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus diesem Programm insgesamt 178.735 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 22,52 € je Aktie erworben. Per 31.12.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.582.054 Stück eigene Aktien. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2018 erhöhte sich die Anzahl an eigenen Aktien aufgrund weiterer Rückkäufe auf 5.780.037 Stück. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen

stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis 6.5.2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 100.006.120 € verbunden sind (bedingtes Kapital), auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund 100 Mio. € auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung begab CA Immo im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entspricht einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100 Tsd. € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination dieser beiden Varianten erfolgen. Der Netto-Emissionserlös wurde zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur von CA Immo eingesetzt. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 4.10.2017. Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

#### **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**

Alle 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. Firmenzusammenschlüsse gelten 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. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>1)</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln

und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2017 geltenden Fassung (vom Jänner 2015) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen).

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2017 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des 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. Zusätzlich wurde 2017 ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Abteilungen sowie dem Vorstand eingerichtet, der quartalsweise zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf

<sup>1)</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) erhältlich.

(Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariodarstellungen 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 2017) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

---

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

Das interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu

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

---

#### STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes.

Für 2018 warnt z. B. der Bundesverband der deutschen Industrie (BDI), Unternehmen seien trotz der erwarteten Wachstumsbeschleunigung wachsenden weltweiten Risiken ausgesetzt, die die Konjunktur bremsen könnten. Die größten Bedrohungen gingen von den drei wichtigen Handelspartnern China, USA und Großbritannien aus. In seiner jährlichen Konferenz über Länder- und Branchenrisiken nannte der Kreditversicherer Coface<sup>1</sup> als drei große Risiken in 2018 eine Überhitzung in entwickelten Ländern, den Bankensektor in China und eine soziale Instabilität in Emerging Markets.

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

---

<sup>1</sup> Coface Handbook: Country & Sector Risks 2018.

Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen. Zwar rechnen z. B. die Kapitalmarktexperten der Deutschen Bank in ihrem „Kapitalmarktausblick 2018“ damit, dass die Weltwirtschaft heuer anhaltend solide wachsen und die US-Geldpolitik sich allmählich normalisieren sollte. Sie weisen allerdings auch auf mögliche ökonomische Gefahren hin, vor allem auf eine zu schnell steigende Inflation, die Notenbanken zu einem aggressiveren Ausstieg aus der Nullzinspolitik drängen könnten – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung weltweit. 2018 stehe daher im Zeichen zweier marktbestimmender Faktoren: Auf der einen Seite die starke Weltkonjunktur, auf der anderen Seite die Notenbanken, die einen behutsamen Übergang zu einer weniger expansiven Geldpolitik schaffen müssen.

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

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten lockeren **Geldpolitik** der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine weitere Verlängerung der expansiven Geldpolitik könnte für finanzielle Instabilität sorgen; Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken.

Auch eine allfällige Wiedereinführung nationaler **Währungen** durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg weiterer Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

Auch **geopolitische Risiken** und eine stärker als erwartete Inflationsentwicklung könnten in 2018 den Aufschwung bremsen und potenziell negativ auf den Kapitalmarkt wirken. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region haben auch diese Faktoren einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe. Die positiven politischen und wirt-

schaftlichen Entwicklungen des vergangenen Jahres haben das Risiko in einigen Regionen zwar gesenkt, dennoch müssen neue geopolitische Spannungen im Auge behalten werden. Aufgrund der sich robust entwickelnden Weltkonjunktur und der erwarteten Steuerreform in den USA hielt der Boom 2017 unvermindert an. In Japan hat der Wahlsieg der Partei LPD bei den Unterhauswahlen den „Abenomics“ den Rücken gestärkt. In China hat Ministerpräsident Xi Jinping sein Reformprojekt konsolidiert und ihm eine klarer definierte Richtung gegeben. Zugleich entwickelten sich jedoch neue geopolitische Spannungen. Zu den Problembereichen zählt u. a. die erneute Destabilisierung des Nahen Ostens. Falls die Spannungen eskalieren, würde sich dies auf die Ölpreise auswirken. Auch politische Faktoren könnten Risikoanlagen belasten. So könnte Nordkorea weiterhin für Probleme sorgen. Zwar zeichnet sich ab, dass China und die USA gemeinsam eine Lösung suchen wollen, jedoch bleibt die außenpolitische Strategie Nordkoreas unberechenbar. Im Euroraum könnte der Brexit sowie der Handelskrieg der USA ein an den Finanzmärkten weiterhin unterschätztes Thema sein. Im Fokus steht auch Deutschland, wo die langwierige Bildung einer Regierungskoalition eine politische Stagnation verursachte.

Viele dieser Risiken sind nicht aktiv steuerbar. CA Immo hat jedenfalls eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.

---

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass 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. Angesichts des weltweit anhaltenden Trends zur Urbanisierung scheinen die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessant. Das gilt auch für Deutschland als größtem Kernmarkt von CA Immo, wo das Angebot in vielen großen Städten mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann. Im Segment der Gewerbeimmobilien könnten nach Meinung von Experten Büroflächen in den globalen Metropolregionen vom zunehmenden Stellenwert des Dienstleistungssektors profitieren. Der Wert von Immobilien ist jedoch nicht nur von der Entwicklung der Mietpreise abhängig, sondern auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die Immobilienwerte des CA Immo Portfolios. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios und zuletzt der Anteile am Tower 185 in Frankfurt) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung, die für den österreichischen Markt einen maximalen Anteil von 20% und ansonsten eine gleichmäßige

Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht, erreicht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 45% 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. Zum Bilanzstichtag fallen der Tower 185, dessen Verkauf im Jänner 2018 geclosed wurde, sowie die Büroimmobilie Skygarden in München in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Per 31.12.2017 werden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmietlöhne ist PricewaterhouseCoopers zum Bilanzstichtag der größte Einzelmieter im Portfolio; aufgrund des Verkaufs des Tower 185 verkürzt sich dieser Anteil zukünftig auf rund 3%. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von 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

rund 20% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallrisiko 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 erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

Angesichts der insbesondere in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen von CA Immo –

festzustellenden hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Im vergangenen Jahr war aufgrund der hohen Nachfrage ein massiver Anstieg der **Baukosten** zu beobachten – die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen z. B. im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4%. Das war laut Statistischem Bundesamt (Destatis) der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren (November 2007: + 5,8%). Von August 2017 bis November 2017 erhöhten sich die Baupreise um 0,7%. Da mit einem weiterhin hohen Bauvolumen in Deutschland zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich der sich aktuell abzeichnenden Kostenrisiken laufend evaluiert.

#### **Risiken aus getätigten Verkäufen**

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

#### **Umweltrisiken**

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

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

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

##### Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. 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 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) wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie einer vorausschauenden Personalplanung vor.

##### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo im „BUWOG“-Strafverfahren (Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004) als Privatbeteiligte mit einem vorläufigen Schaden in Höhe von 200 Mio. € angeschlossen. Ein Bestehen allfälliger Ansprüche wird jedoch wesentlich vom ermittelten Sachverhalt und vom Ausgang des Strafverfahrens abhängen.

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

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erhebli-

chen 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 Steurrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei

Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. 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 einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

---

## FINANZRISIKEN

### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel auf-

grund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

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

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

#### **Zinsänderungsrisiko**

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen. Zusätzlich werden zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken auch Swaptions eingesetzt. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen weniger als 10% des gesamten Finanzierungsvolumens auf unbesicherte Finanzierungen u. a. in Form von Unternehmensanleihen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils als auch eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesent-

liches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

### **Währungsrisiken**

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

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht 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 erwarten eine Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die

Jahre 2018 und 2019, die in den letzten Quartalen an Dynamik gewinnen konnte. 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 2018 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

### **Strategie**

Nach dem erfolgreich implementierten Strategieprogramm 2012-2015 konnte auch die darauffolgende strategische Agenda 2015-2017 erfolgreich umgesetzt werden. CA Immo konnte im Jahr 2017 den Verkauf nicht-strategischer Immobilien im Wesentlichen abschließen und eine tiefgreifende Optimierung der Finanzierungsstruktur erreichen, die neben einer weiteren Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten auch die Robustheit des Finanzierungsprofils deutlich erhöht hat. So konnte einerseits der Pool an unbelasteten Immobilien signifikant ausgedehnt und andererseits sowohl die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten als auch die Zinsabsicherungsquote deutlich erhöht werden.

Wie schon im Vorjahr steht auch in 2018 das wertschöpfende Portfoliowachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte voll im strategischen Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit 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 für die Wachstumsstrategie des Unternehmens sein. Projektentwicklungen im Bau sollen weiterhin dynamisch umgesetzt werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst auch mehrere Wohnprojekte, die auf den bestehenden für Wohnen gewidmeten Grundstücksreserven realisierbar sind.

**Bestandsgeschäft**

In einer Like-for-like-Betrachtung wird über das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2018 eine positive Entwicklung erwartet.

**Finanzierung**

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Mit der im Jahr 2017 signifikant angehobenen Zinsabsicherungsquote von zum Stichtag über 90% wurde die Robustheit des Cashflows der Gruppe auch im Falle steigender Zinsen deutlich gefestigt.

**Wesentliche Parameter**, die den für 2018 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

**FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit aktuell stärker als je zuvor. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume, und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten.

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

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

Ziel dieser Pilotprojekte und Forschungsaktivitäten ist es, den Markt durch innovative Angebote aktiv zu gestalten. Die Ableitung eigener und die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse wird für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien herangezogen, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sicherstellen.

Wien, 26. März 2018

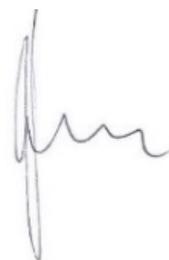
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(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 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Hinweis auf sonstige Sachverhalte**

Der Abschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu diesem Abschluss am 20. März 2017 abgegeben hat.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

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

Titel

**Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

**Risiko**

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.534.275) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 494.345) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus der Zuschreibung zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 214.556 sowie Abschreibungen auf diese in Höhe von TEUR 2.890 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "9 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

**Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung**

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Einschätzungen des Managements hinterfragt und geprüft. Unsere Prüfungshandlungen haben unter anderem folgende Tätigkeiten umfasst:

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

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

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

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

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

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht,

die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

–Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

#### **Urteil**

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

#### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung

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

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

**Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 26. März 2018

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

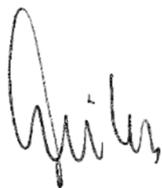
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen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

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 26. März 2018

Der Vorstand



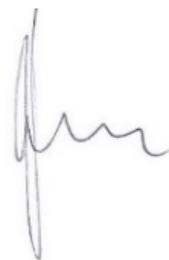
Frank Nickel

(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint

(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  
Cornelia Kellner  
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 zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem 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: Cornelia Kellner, WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

