

# GESCHÄFTS- BERICHT 2015



CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.



---

Unser Geschäftsmodell lässt sich ganz konventionell mit kaufmännischer Strategie und vielen Zahlen beschreiben.

Die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2015 finden Sie auf den nächsten Seiten.

---

## Oder aber ganz einfach: Unser Geschäft sind zufriedene, erfolgreiche Mieter.

Hochqualitative Offices sind heute weit mehr als ein Arbeitsplatz – sie sind Raum für Begegnung, Entfaltung und Entwicklung. Wer Objekte mit höchstem Anspruch entwickelt und erstklassige Qualität im Bestand hat, sichert damit nachhaltige Erträge und organisches Wachstum des Bestandsportfolios.



RIVER PLACE  
Bukarest

# Kundenzufriedenheit spricht eine deutliche Sprache. Auch in der Bilanz.

Wer Büros konsequent rund um den Nutzer entwickelt, baut und im Bestand hält, erhält die schönste Bestätigung direkt von den Menschen, die tagtäglich dort arbeiten. Dies führt zu gut ausgelasteten Objekten, langfristigen Bestandsverhältnissen – und erstklassigen Erträgen.

FFO I

81 Mio. €

ERTRAGSZIELE  
ÜBERERFÜLLT

Deutliche Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft des Konzerns über die Jahreszielsetzung von 80 Mio. € hinaus.

FFO II

121 Mio. €

HÖCHSTE  
PROFITABILITÄT

Der wichtige Indikator für die Gesamtprofitabilität liegt weiterhin auf hohem Niveau.

DIVIDENDE JE AKTIE

0,5 €

PROGRESSIVE  
AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

CA Immo verfolgt das Kernziel, eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre langfristig sicher zu stellen und erhöht die Dividende ein drittes Jahr in Folge auf 50 Cent je Aktie.

EK-QUOTE

53 %

ERSTKLASSIGE  
KAPITALBASIS

Die robuste Eigenkapitalausstattung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und ist ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der CA Immo Gruppe.

LOAN-TO-VALUE

37 %

SOLIDE FINANZIERUNG

Eine solide Finanzierungsstruktur mit einem konservativen Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienportfolio ermöglicht Spielräume für organisches Wachstum.

RETURN ON EQUITY

11 %

SHAREHOLDER  
VALUE

Das Rekordkonzernergebnis von 221 Mio. € im Jahr 2015 führt zu einer zweistelligen Eigenkapitalrendite.



## BESTANDS- IMMOBILIEN

### BILANZWERT

# 3,0

Mrd. €

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 89 % am Gesamtimmobilienvermögen wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die Qualität des Bestands wird laufend optimiert.

### BÜROANTEIL

# 85

%

Im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung wurde der Büroanteil von 79 % (31.12.2014) auf 85 % zum Stichtag weiter erhöht.

### ZERTIFIZIERUNGSQUOTE

# 42

%

42 % der Büro-Bestandsflächen von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert. <sup>[1]</sup>

### VERMIETUNGSQUOTE

# 93

%

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios<sup>[2]</sup> erhöhte sich von 90,7 % (31.12.2014) auf 92,7 % zum 31.12.2015. Die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel.

# In der Architektur geht es um Ausgewogenheit. In den Geschäftsfeldern ebenso.

Ein gut ausbalanciertes Verhältnis der Geschäftsfelder der CA Immo Gruppe ist ein Garant für eine nachhaltige Entwicklung: Development mit eigenen Grundstücksreserven sichert organisches Wachstum und langfristig hohe Qualität des erstklassigen Bestandsportfolios, das durch sorgfältige Zu- und Verkäufe konsequent strategisch optimiert wird.

## IMMOBILIEN IN ENTWICKLUNG

### BILANZWERT

# 417

 Mio. €

Durch ihre Entwicklungstätigkeit und die Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand erhöht CA Immo die Qualität des Portfolios und sichert dadurch organisches Wachstum.

### DEUTSCHLAND

# 85

 %

85% der Entwicklungstätigkeit betrifft den Markt Deutschland: Die CA Immo konzentriert ihre Entwicklungsaktivitäten auf großflächige, gemischt genutzte Stadtquartiersprojekte in den Metropolen Berlin, Frankfurt und München.

### PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN

# 3

 Büroprojekte

2015 stellte CA Immo drei Büroprojekte in Deutschland fertig: Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus sind nun Teil des Bestandsportfolios und werden die laufenden Mieterträge stärken.

### GRUNDSTÜCKSRERVE

# 324

 Mio. €

Die CA Immo verfügt über teilweise großflächige, innerstädtische Grundstücksreserven, die durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder eigene Entwicklungen gewinnbringend verwertet werden.

[1] exkl. Büroimmobilien mit einem Portfoliowert <10 Mio. €

[2] exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

# Urban Benchmarks seit 1987: CA Immo ist der Spezialist für Büroimmobilien in zentral- europäischen Metropolen.

Kerngeschäft der CA Immo ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen Bürogebäuden in Zentral-europa. Mit einem fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolio sowie lokaler Präsenz vor Ort setzt die Gruppe immer wieder Maßstäbe – für Nutzer und Aktionäre.

TOWER 185  
Frankfurt

IMMOBILIENVERMÖGEN

3,7 Mrd. €

Die CA Immo Gruppe verfügt über ein ausgewogenes, hochwertiges Immobilienportfolio, größtenteils Class A Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen.

MITARBEITER

357

Die Expertise der CA Immo: 357 top qualifizierte Mitarbeiter an 8 Standorten in den Kernmärkten Zentral- und Ost-europas verfügen über lokale Marktkenntnis und sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.



UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

## ERGEBNISRECHNUNG

		2015	2014
Mieterlöse	Mio. €	154,8	145,2
EBITDA	Mio. €	148,6	149,1
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	402,7	142,9
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	316,0	84,6
Konzernergebnis	Mio. €	220,8	70,8
Operativer Cash-flow	Mio. €	113,2	99,5
Investitionen	Mio. €	92,5	184,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	80,8	70,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	121,2	135,1

## BILANZKENNZAHLEN

		2015	2014
Gesamtvermögen	Mio. €	3.984,0	3.670,9
Eigenkapital	Mio. €	2.120,5	1.951,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.404,0	1.229,2
Nettoverschuldung	Mio. €	1.191,4	1.061,3
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.354,4	2.148,2
Substanzwert (EPRA NNAV)	Mio. €	2.196,3	2.011,6
Gearing	%	56,2	54,4
Eigenkapitalquote	%	53,2	53,2
RoE <sup>2)</sup> in %	%	10,8	3,8
LTV (Brutto)	%	43,8	45,6
LTV (Netto)	%	37,2	39,4

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN <sup>3)</sup>

		2015	2014
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>4)</sup>	m <sup>2</sup>	1.655.187	2.233.988
Bruttorendite Bestandsimmobilien <sup>5)</sup>	%	6,5	6,6
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.655,8	3.583,4
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad <sup>5)</sup>	%	92,7	90,7

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert)

<sup>2)</sup> Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

<sup>3)</sup> Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

<sup>4)</sup> Inkl. Superadifkate und vermietbare Freiflächen

<sup>5)</sup> Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy-Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

## AKTIENKENNZAHLEN

## KENNZAHLEN JE AKTIE

		2015	2014
Mieterlöse/Aktie	€	1,58	1,56
Operativer Cash Flow/Aktie	€	1,16	1,07
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	2,25	0,76
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	2,25	0,73
FFO 1 / Aktie	€	0,82	0,75
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
NAV/Aktie	€	21,90	19,75
EPRA NAV/Aktie	€	24,32	21,74
EPRA NNNAV/Aktie	€	22,69	20,36
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1	%	-20	-24
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,67	2,58

## MULTIPLIKATOREN

		2015	2014
P/E Ratio (KGV)		7	20
Kurs/Cash Flow		15	14
Ø EV/EBITDA		19	16

## BEWERTUNG

		2015	2014
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.663	1.532
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)	Mio. €	1.660	1.338
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)	Mio. €	2.120,5	1.951,7
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	2.851,4	2.399,7

## AKTIEN

		2015	2014
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	2.000.000	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.808.336	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	866.601	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.941.735	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,80	14,41
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ultimokurs (31.12.)	€	16,83	15,50
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	14,82	11,80

---

# INHALT

---

2 VORWORT DES VORSTANDS

---

4 STRATEGIE UND ZIELE

---

## 7 INVESTOR RELATIONS

7 Aktie  
9 Aktionärsstruktur

---

## 13 CORPORATE GOVERNANCE

13 Bericht des Aufsichtsrats  
15 Vorstand  
16 Aufsichtsrat  
18 Nachhaltigkeit und CSR  
22 Corporate Governance Bericht  
27 Vergütungsbericht

---

## 32 KONZERN-LAGEBERICHT

32 Konzernstruktur  
34 Wirtschaftliches Umfeld  
36 Immobilienmärkte  
40 Immobilienvermögen  
43 Bestandsimmobilien  
47 Projektentwicklungen  
52 Immobilienbewertung  
55 Finanzierungen  
59 Ergebnisse  
67 Ausblick  
68 Finanzielle Leistungsindikatoren  
69 Mitarbeiter  
71 Nachtragsbericht  
71 Forschung und Entwicklung  
71 EPRA Leistungskennzahlen  
72 Risikomanagementbericht

---

## 80 KONZERN-ABSCHLUSS

82 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
83 Konzern-Gesamtergebnisrechnung  
84 Konzernbilanz  
85 Konzern-Geldflussrechnung  
86 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung  
88 Anhang zum Konzernabschluss  
170 Anlage I zum Konzernabschluss  
177 Erklärung des Vorstands  
178 Bestätigungsvermerk  
180 EINZELABSCHLUSS  
184 TABELLEN UND ANALYSEN  
190 Objektübersicht

---

200 NACHHALTIGKEITS-INDEX

203 DISCLAIMER/KONTAKT/IMPRESSUM

Umschlag vorne

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN  
AKTIENKENNZAHLEN

Einen Glossar mit den wichtigsten Fachbegriffen finden Sie online unter [www.caimmo.com/glossar](http://www.caimmo.com/glossar)

 diese Kapitel beinhalten Nachhaltigkeitsthemen

## VORWORT DES VORSTANDES



### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo präsentiert ein operativ außerordentlich erfolgreiches Jahr 2015. Wir haben die für 2015 definierten Finanzziele übertroffen und konnten die nachhaltige Ertragskraft und Dividendenfähigkeit für unsere Aktionäre deutlich steigern.

#### Wichtige Wachstumsimpulse

Ein wesentlicher Impuls zur Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft war unter anderem die vollständige Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils am osteuropäischen „E-Portfolio“. Dieser Ankauf reduziert strategiekonform Joint Ventures im Bestandsportfolio und stärkt unsere Core-Büroimmobilienportfolien und damit die nachhaltigen Mieterträge in den osteuropäischen Kernmärkten.

Development als wesentliche organische Wachstumsstrategie zeigt ebenso eine äußerst erfreuliche Entwicklung. In Deutschland wurden 2015 mit den Objekten Kontorhaus (München), John F. Kennedy-Haus (Berlin) und Monnet 4 (Berlin) drei Entwicklungsprojekte von hochwertiger Qualität fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen. Ebenfalls in Berlin konnte KPMG als Mieter für ein neues Büroprojekt gewonnen werden.

In Frankfurt wurde ein langjähriger Mietvertrag mit Steigenberger für den Bau eines 400-Zimmer-Hotels am Hauptbahnhof unterzeichnet; und für das Büroprojekt Orhidea in Bukarest wurde ein erster Ankermieter fixiert. Weitere Projekte in Wien, München und Berlin sind in Vorbereitung.

#### Ergebnisse des Jahres 2015

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, konnte zum Vorjahreswert (70,0 Mio. €) um 15,4% auf 80,8 Mio. € gesteigert werden und übertraf somit die definierte Jahreszielsetzung von 80 Mio. €. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, lag mit 121,2 Mio. € deutlich über der Jahreszielsetzung von 100 Mio. €.

CA Immo verbuchte 2015 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,6% auf 154,8 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des 3. Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht wer-

den. Das Nettomietergebnis belief sich auf 135,6 Mio. € (2014: 128,8 Mio. €), ein Zuwachs von 5,2%.

Das Gesamtergebnis aus dem Immobilienverkauf summierte sich 2015 auf 39,6 Mio. € (2014: 38,6 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 148,6 Mio. € im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau (149,1 Mio. €). Das Neubewertungsergebnis stellte sich zum Stichtag 31.12.2015 mit 213,8 Mio. € signifikant positiv dar (2014: -4,2 Mio. €). Das Bewertungsergebnis des deutschen Segments der Gruppe als wesentlicher Wertreiber spiegelt ein äußerst positives Marktumfeld sowie die erfolgreichen Projektfertigstellungen und profitablen Verkäufe nicht-strategischer Immobilien wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2015 402,7 Mio. € (2014: 142,9 Mio. €).

Das Finanzergebnis lag 2015 bei -86,7 Mio. € gegenüber -58,3 Mio. € im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde substanziell auf -60,2 Mio. € reduziert (2014: -81,7 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde auf 316,0 Mio. € gesteigert (2014: 84,6 Mio. €). Das Periodenergebnis wurde zum Vorjahreswert mehr als verdreifacht und erreichte mit 220,8 Mio. € bzw. 2,25 € je Aktie den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte (2014: 70,8 Mio. € bzw. 0,76 € je Aktie).

#### Substanzielle Steigerung des Shareholder Value

Das Rekordergebnis der CA Immo im Jahr 2015 führte zu einem Zuwachs des Net Asset Value (NAV) je Aktie im Jahresverlauf von rund 11% auf 21,90 € je Aktie zum Stichtag 31.12.2015. Der Vorstand wird auf Basis des starken operativen Ergebnisses der über 2015 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, die Dividende zum Vorjahr auf 50 Cent je Aktie zu erhöhen (2014: 45 Cent je Aktie). Dies entspricht einer Ausschüttung von rund 60% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I). Die Ausschüttung soll gemäß den Bestimmungen des österreichischen Steuerrechts als Einlagenrückzahlung durchgeführt werden und ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien von CA Immo im Privatvermögen

halten, steuerfrei. Zusätzlich wurden durch das Aktienrückkaufprogramm des Jahres 2015 2 Mio. Stück eigene Aktien zurück gekauft.

#### Erhalt eines Investment Grade Ratings

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Dieses Rating ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt und erweitert damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten.

#### Änderung im Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer hat zum 31.12.2015 sein Vorstandsmandat als CEO (Chief Executive Officer) zurück gelegt und ist im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat aus dem Unternehmen ausgeschieden. Per 01.01.2016 wurde Frank Nickel (56) zum neuen Vorstandsvorsitzenden und CEO von CA Immo für die Dauer von drei Jahren bestellt. Er verfügt über eine langjährige, internationale Managementenerfahrung im Immobiliensektor und war zuletzt als CEO von Cushman & Wakefield LLP in Deutschland tätig. Zuvor leitete Nickel den Bereich Commercial Real Estate für Deutschland, Österreich und die Schweiz bei der Deutschen Bank und war Mitglied des Commercial Real Estate Executive Committee.

#### Ausblick auf 2016

Dem vorzeitig erfolgreich implementierten Strategieprogramm 2012 bis 2015 folgte im letzten Jahr eine neue strategische Agenda 2015 bis 2017, die insbesondere das wertschaffende Portfoliowachstum innerhalb der definierten Kernmärkte wieder in den Fokus rückt. Kernziel ist die weitere Steigerung der Profitabilität des Unternehmens. Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird mindestens 10% über dem Wert des Geschäftsjahres 2015 von 81 Mio. € erwartet. Die kontinuierliche Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft soll sich mit einer Ausschüttungsquote von rund 60% des FFO I im Dividendenwachstum widerspiegeln.



Frank Nickel  
(Vorsitzender)

Wien, im März 2016  
Der Vorstand



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## STRATEGIE

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Finanzziele des Konzerns übertroffen und auch hinsichtlich der Umsetzung der strategischen Agenda 2015 bis 2017 zur weiteren Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft und Dividendenfähigkeit konnten wesentliche Weichen gestellt werden.

### Unternehmensprofil und Geschäftsmodell

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte München, Frankfurt und Berlin konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten. Der Anteil von Büroimmobilien beträgt zum Stichtag rund 85% des Gesamtimmobilienportfolios und soll weiter ausgebaut werden.

Die Wertgenerierung für die Aktionäre des Unternehmens basiert dabei auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das Geschäftsmodell der CA Immo Gruppe zielt auf die Generierung von stabilen Vermietungserträgen aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzlichen Erträgen aus der Immobilienentwicklung und dem Verkauf von Immobilien.

### Erfolgreiche Umsetzung der Strategie 2012 bis 2015

Die vorzeitige erfolgreiche Umsetzung des Strategieprogramms 2012 bis 2015 resultierte in einer substanziell gestärkten Bilanz, einem deutlich ausgewogeneren und fokussierten Immobilienportfolio sowie einer effizienteren Unternehmensplattform. Seit Ende 2012 wurde die Eigenkapitalquote des Konzerns von rd. 30% auf 53% zum Stichtag 31.12.2015 signifikant gesteigert. Das Loan-to-Value-Verhältnis verbesserte sich von rund 58% auf 37% und spiegelt die solide Finanzierungsstruktur des Konzerns wider.

Das Immobilienportfolio der CA Immo wurde durch den Verkauf nicht-strategischer Immobilien, wie insbesondere Logistikimmobilien in Osteuropa, deutlich effizienter und fokussierter. Der Portfolioanteil des Kernproduktes des Unternehmens – großflächige, energieeffiziente Core-Büroimmobilien in den Metropolen Zentral- und Osteuropas – konnte weiter gesteigert werden. Ebenso wurde die Auslastung des Bestandsportfolios von 88% auf 93% zum Jahresende 2015 erhöht.

Die Straffung der Unternehmensstruktur führte zu einer Einsparung von rund 20% der administrativen Kosten

des Konzerns, die Reduktion von Minderheiten auf Objektebene zu einer erhöhten operativen Effizienz. Dieses markant gestärkte Unternehmens- und Portfolioprofil festigte die nachhaltige Profitabilität von CA Immo und stellt die grundlegende Basis für das zukünftige qualitative Wachstum der Gruppe dar.

### Neue Strategieagenda 2015 bis 2017

Dem vorzeitig erfolgreich implementierten Strategieprogramm folgte eine neue strategische Agenda 2015-2017, die neben dem abschließenden Verkauf nicht-strategischer Immobilien (1) und der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur (2) insbesondere das wertschaffende Wachstum (3 und 4) der CA Immo Gruppe innerhalb der definierten Kernmärkte wieder in den Fokus rückt. Die weitere Stärkung des nachhaltigen Cash-flows hat dabei Priorität. Als mittelfristiger Zielwert ist eine Eigenkapitalrendite von 5% aus dem laufenden Vermietungsgeschäft definiert. Darüber hinaus soll mit den Geschäftsfeldern Immobilienhandel und Immobilienentwicklung ein jährlicher Zusatzertrag erwirtschaftet werden, der zumindest 2% Eigenkapitalrendite zum Gesamtergebnis beisteuert.

Wesentliche **Werttreiber** sind in diesem Zusammenhang:

#### 1. Kontinuierliche Portfoliooptimierung

Die Stärkung der Marktposition an bestehenden Kernstandorten mit lokalen Asset Management Teams hat strategische Priorität gegenüber dem Eintritt in neue Märkte. Um diese lokalen Plattformen effizient betreiben zu können, sind eine Mindestportfoliogröße und operative Fokussierung erforderlich. Verbliebene nicht-strategische Immobilien, darunter ein Teil der Landreserven in Deutschland, kleinere bzw. nicht als Büro genutzte Immobilien sollen veräußert werden. Die weitere Monetisierung der Grundstückreserven in Deutschland soll folglich jenen Vermögensteil des NAV reduzieren, der keine laufenden Erträge zum Gesamtergebnis beisteuert. In jenen Märkten, in denen CA Immo keine kritische Größe vorweisen kann (Kroatien, Serbien, Slowenien, Bulgarien), sollen keine weiteren relevanten Neuinvestitionen mehr getätigt und mittelfristig ein Exit abgeschlossen werden.

2015 konnten in diesem Zusammenhang wesentliche Erfolge erzielt werden. Der Abschluss des Verkaufs eines Logistikportfolios in Osteuropa im 1. Quartal des Jahres erhöhte den Fokus auf hochwertige Büroimmobilien in den vier strategischen CEE-Kernmärkten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest sowie die operative Effizienz und damit Ertragskraft des Osteuropa-Portfolios des Konzerns.

Die weitere Optimierung des österreichischen Portfolios durch den Verkauf von kleinteiligen Objekten bzw. nicht-strategischen Immobilien außerhalb des Kernmarktes Wien bzw. des operativen Kernsegmentes Büro wurde ebenso erfolgreich umgesetzt. In Deutschland wurde mit den äußerst profitablen Verkäufen nicht-strategischer Immobilien wie einem Logistikobjekt in Hamburg sowie Grundstücksflächen in Berlin das aktuell sehr günstige Marktfenster genutzt und ein signifikanter Beitrag für das Rekordergebnis des Jahres 2015 generiert.

Der bereits maßgeblich realisierte Abbau von nicht-strategischen Immobilien soll in den nächsten ein bis zwei Jahren weitgehend abgeschlossen werden. Dadurch wird sich der Portfoliofokus von CA Immo auf qualitativ hochwertige Bürogebäude in Zentral- und Osteuropa weiter manifestieren und die operative Effizienz erhöhen.

## **2. Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur**

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns sind eine wesentliche Komponente für die nachhaltige Ertragskraft der CA Immo. Die optimale Strukturierung und Optimierung der Fremdfinanzierungen hat somit eine hohe Relevanz und zählt neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis der Gruppe. Die konsistente Umsetzung der Strategie 2012-2015 führte zu einem äußerst robusten Bilanzprofil mit einer substanziell gestärkten Eigenkapitalbasis. Neben einer, wie oben beschrieben, signifikanten Verbesserung der Verschuldungskennzahlen konnten zusätzlich die durchschnittlichen Finanzierungskosten in den letzten 18 Monaten deutlich gesenkt werden. Im Laufe des Jahres 2015 wurden die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2014 bei 4,1% standen, deutlich auf 2,9% reduziert. Die Jahreszielsetzung von 3,0% konnte damit übertroffen werden. Der Einsatz liquider Mittel zur Optimierung der Finanzierungsstruktur durch die Rückführung von teureren Krediten sowie von Derivaten zur Zinsabsicherung war dabei der wesentliche Hebel.

## **3. Immobilienentwicklung als Wachstumstreiber**

Zentrale organische Wachstumstreiber werden weiterhin die eigene Entwicklung und Übernahme moderner, energieeffizienter Core-Immobilien in den CA Immo-Kernmärkten sein. Insbesondere in Deutschland bieten die Kompetenz des Unternehmens im Bereich Immobilienentwicklung sowie die im Portfolio vorhandenen Grundstücksreserven einen strategischen Wettbewerbsvorteil hinsichtlich des stark kompetitiven Marktes von qualitativ hochwertigen Gebäuden in urbanen Zentren.

Zahlreiche erfolgreiche Projektfertigstellungen in Deutschland, darunter komplexe Großprojekte mit namhaften Mietern wie PricewaterhouseCoopers, Bosch, Total, Mercedes-Benz, White & Case, Airbus oder Google haben die Entwicklungskompetenz des Unternehmens verdeutlicht und den Zugang zu Top-Mietern als Basis für neue Projektentwicklungen weiter gestärkt. Wie schon in den vergangenen Jahren wird sich die Developmentaktivität des Unternehmens weiterhin auf den deutschen Markt konzentrieren. Dieser starken Positionierung der CA Immo Gruppe als etablierter, überregional erfolgreicher Immobilienentwickler in Deutschland kommt zentrale Bedeutung für die zukünftige Wachstumsstrategie des Unternehmens zu, da sie einen nachhaltigen Zugang zu hochwertigen Büroobjekten und somit ein organisches Miet-Cash Flow-Wachstum ermöglicht.

In Deutschland wurden 2015 mit den Objekten Kontorhaus (München), John F. Kennedy-Haus (Berlin) und Monnet 4 (Berlin) drei Entwicklungsprojekte von hochwertiger Qualität fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen. Ebenfalls in Berlin konnte KPMG als Mieter für ein neues Büroprojekt gewonnen werden. In Frankfurt wurde ein langjähriger Mietvertrag mit Steigenberger für den Bau eines 400-Zimmer-Hotels am Hauptbahnhof unterzeichnet und für das Büroprojekt Orhidea in Bukarest wurde ein erster Ankermieter fixiert. Weitere Projekte in Berlin, Frankfurt und München sowie in Bukarest und Wien wurden bereits gestartet bzw. befinden sich in der finalen Planungsphase.

## **4. Immobilienakquisitionen als zusätzlicher Wachstumsimpuls**

Über die Immobilienentwicklung hinaus sollen selektive Zukäufe das Portfolio in den Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Wertschaffende Wachstumsopportunitäten zur Stärkung der Marktposition werden vor allem in den osteuropäischen Kernmärkten von CA Immo gesehen. Die in den letzten Jahren optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset Management Teams auf allen Kernmärkten eine fundamentale Basis für wertschaffendes Wachstum dar.

Im 2. Quartal 2015 konnten die Verhandlungen mit der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) über den Erwerb deren Minderheitsanteils am osteuropäischen E-Portfolio erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an hochwertigen Bürogebäuden in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse,

River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagreb Tower) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%. Die vollständige Übernahme dieses Anteils reduzierte strategiekonform Joint Ventures im Bestandsportfolio und stärkt die Core Büroimmobilienportfolios und damit die nachhaltigen Mieterträge in den osteuropäischen Kernmärkten. Dieser Ankauf der EBRD-Minderheitsanteile steigerte nicht nur die operative Effizienz des Portfoliomanagements, sondern verringert darüber hinaus die strukturelle Komplexität erheblich. So erfolgte die Konsolidierung dieses Portfolios bisher „at equity“. Infolge dieser Transaktion wurden zum 3. Quartal Immobilien im Wert von rund 500 Mio. € in die Bilanz aufgenommen.

**Attraktive Dividende**

CA Immo positioniert sich als Dividendenwert mit der langfristigen Zielsetzung, kontinuierlich eine attraktive Ausschüttung für die Aktionäre bieten zu können. Die nachhaltige und stabile Profitabilität des Vermietungsgeschäftes ist entscheidender Indikator für die Dividendenkapazität des Unternehmens, die mit den oben beschriebenen Maßnahmen sukzessive gesteigert werden soll. Diese kontinuierliche Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft als strategisches Kernziel soll sich mit einer Ausschüttungsquote von rund 60% des FFO I im Dividendenwachstum widerspiegeln.

**Investment Grade Rating als strategische Komponente**

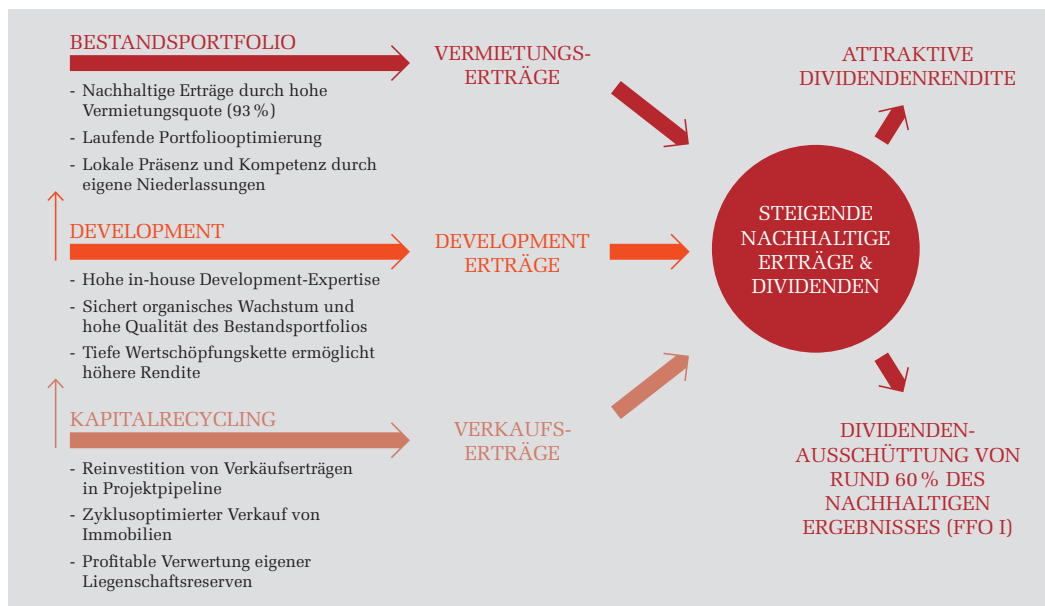
Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Boni-

tätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade-Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Corporate Credit Investment Grade Ratings, welches von strategischer Bedeutung für die CA Immo Gruppe ist, sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft und eine damit verbundene solide Zinsdeckung sowie eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien (siehe Kapitel Finanzierung).

**Nachhaltigkeit als langfristiger Wettbewerbsfaktor**

In den Industrienationen verursachen Gebäude rd. 40% aller CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese Tatsache bestärkt CA Immo, dem Thema Nachhaltigkeit sowohl in der Errichtung als auch der Bewirtschaftung ihrer Immobilien einen hohen Stellenwert einzuräumen. Durch die Erfüllung breitgefächerter Zertifizierungsanforderungen wird der schonende Einsatz von Ressourcen, deren Transport sowie Gesundheitsauswirkungen berücksichtigt. Zum 31.12.2015 waren 42% der CA Immo Büro-Bestandsflächen nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert. Weitere Bestandsgebäude und Projektentwicklungen sind derzeit im Zertifizierungsprozess (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit). Neue Büro- und Hotelgebäude errichtet CA Immo konzernweit nach Zertifizierungs-Standards. Bis 2018 sollen rd. 65% der Büro-Bestandsflächen des CA Immo-Portfolios über ein Nachhaltigkeitszertifikat verfügen.

**CA IMMO GESCHÄFTSMODELL**





## INVESTOR RELATIONS

### AKTIENMÄRKTE AM PRÜFSTAND

Die internationalen Aktienmärkte wurden 2015 durch die Nullzinspolitik der Notenbanken, geopolitische Ereignisse in der Ukraine und in Syrien sowie Terroranschläge dominiert. Im Sommer kam es zu einem Börsen-Crash in China und einem Kurseinbruch an den Weltbörsen. Vor allem die Abwertung der chinesischen Währung im August sorgte für mächtige Unruhe an den Märkten. Zudem verschärfte sich die Verschuldungskrise einiger Schwellländer wegen des starken US-Dollars und der deutlich fallenden Rohstoffpreise, was auch zu einem Einbruch einiger Schwellenländerwährungen führte. Die europäischen Märkte bekamen diese Entwicklungen – insbesondere den raschen Verfall des Ölpreises und die allmähliche Straffung der Geldpolitik in den USA – stark zu spüren. In diesem volatilen Umfeld zeigte sich der Immobiliensektor mit seinen positiven Entwicklungen als Ausnahmeerscheinung. Zudem lieferte die anhaltende Niedrigzinsphase einen starken Impuls für Immobilienunternehmen.

#### Kapitalmarktausblick 2016

Die globalen Aktienmärkte verzeichneten einen schlechten Start ins neue Jahr. Dabei waren die Turbulenzen auf eine Kombination verschiedener Faktoren zurückzuführen: unter anderem die erneute Schwäche der chinesischen Aktienmärkte, die Abwertung des Renminbi und die zusätzliche Schwäche der Rohstoffpreise. Dem versuchten westliche Notenbanken mittels Hinweisen auf eine Fortsetzung ihrer akkommodierenden Geldpolitik entgegenzutreten.

Alle Prognosen deuten auf ein zunehmendes Risiko für die allgemeine Weltwirtschaft hin. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einem leicht fallenden Weltwirtschaftswachstum für 2015 (3,2%) aus und erwartet für 2016 einen Anstieg auf 3,6% bzw. 3,8% in 2017. Diese Entwicklung wird vor allem auf die Entscheidung der US-Notenbank, die Zinsen seit neun Jahren zu ersten Mal um 0,25 Basispunkte zu erhöhen, sowie auf die allgemein herrschende fiskal- und geopolitische Instabilität zurückgeführt. Der Ausblick für die Industrieländer wurde nur leicht abgeschwächt. Insbesondere soll sich die Wirtschaftslage in der EU im vierten Aufschwungjahr anhaltend positiv gestalten. Um dem Konjunkturrückgang sowie der Inflation innerhalb der Eurozone entgegen zu wirken, hat die Europäische Zentralbank gemeinsam mit der Ausweitung ihres Anleihekaufprogramms das von der Europäischen Kommission im November 2014 vorgeschlagene Investitionsprogramm beschlossen. Für

strategische Infrastrukturprojekte wurde ein Mindestinvestitionsvolumen von 315 Mrd. € freigegeben. Die schon bisher die internationalen Aktienmärkte bestimmenden Einflussgrößen werden in 2016 gleich bleiben. Neben der Geldpolitik der Notenbanken werden die Entwicklung des US-Dollar, des Ölpreises und der Zinsen fundamental am wichtigsten sein.

### KURSENTWICKLUNG, BÖRSENUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Zum Jahresauftakt konnte die CA Immo-Aktie den positiven Trend des Vorjahres fortsetzen. Die Aktie startete mit einem Eröffnungskurs von 15,46 € in das neue Geschäftsjahr. Nach Erreichen eines Jahreshochs von 18,59 € (am 12. Februar) gestaltete sich der Kursverlauf ab Mitte Februar allerdings volatil, bis die Aktie im Verlauf des 2. Quartals schließlich einen Kurseinbruch verzeichnete und mit 14,82 € am 24. August ihr Jahrestief erreichte. Im 3. und 4. Quartal konnte die Aktie dennoch leicht zulegen und schloss per 31. Dezember 2015 mit einem Kurs von 16,83 € bzw. einem Plus von rund 9% seit Jahresbeginn. Im Vergleich dazu verzeichnete der ATX im selben Zeitraum einen Zuwachs von 11%; der europäische Immobilien-Index EPRA stieg um 16%. Der NAV-Abschlag der CA Immo-Aktie betrug per Ultimo -23,16% (31.12.2014: -21,53%) (Basis: verwässerter NAV/Aktie).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum Jahresende 2015 auf 1.662,9 Mio. € (31.12.2014: 1.531,5 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich seit Ende 2014 um rund 15% auf 431,7 Tsd. Stück Aktien versus 374,4 Tsd. Stück per 31. Dezember 2014. Die durchschnittliche Liquidität der CA Immo-Aktie erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund 35% auf 7.319,1 Tsd. € pro Handelstag (5.417,1 Tsd. € im Vorjahr). Im ATX ist CA Immo derzeit mit rund 4% gewichtet.

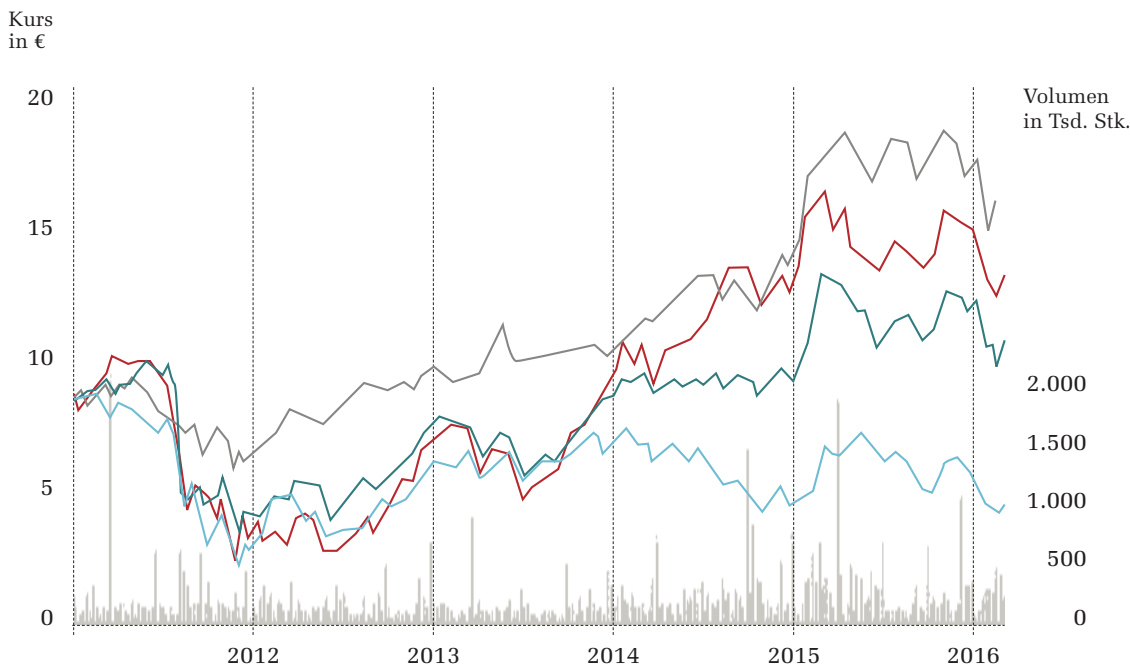
### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.12.2014 bis 30.12.2015)

CA Immo Aktie	8,58%
ATX	10,97%
IATX	17,60%
EPRA Developed Europe	16,47%

Quelle: Wiener Börse

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2015 bis 22.2.2016)

CA Immo ATX IATX EPRA



ANALYSTEN-COVERAGE

Nach Wiederaufnahme der Coverage durch Goldman Sachs („Neutral“) wird CA Immo aktuell von acht Investmenthäusern bewertet. In ihrer jüngsten Analyse bestätigte die Deutsche Bank sowohl ihre Kaufempfehlung als auch das Kursziel von 22,00 €. Die Analysten von Goldman Sachs blieben weiter bei „Neutral“ und erhöhten das Kursziel für die CA Immo-Aktie von 19,00 € auf 19,40 €. Raiffeisen Centrobank stellte die Aktie mit einem Kursziel von 19,40 € von „Hold“ auf „Buy“. Die Analysten von HSBC senkten das Kursziel von 19,50 € auf 18,60 € und blieben bei ihrer „Hold“-Empfehlung. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 16,00 € und 22,00 €. Der Schätzungsmedian von 19,40 € impliziert ein Kurspotenzial von 15% (Basis Schlusskurs 31.12.2015).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Helvea Baader Bank	17.12.2015	16,00	Hold
Deutsche Bank	15.1.2016	22,00	Buy
Erste Group	1.10.2015	19,80	Buy
Goldman Sachs	21.1.2016	19,40	Neutral
HSBC	2.2.2016	18,60	Neutral
Kepler Cheuvreux	28.12.2015	18,00	Hold
Raiffeisen Centrobank	25.1.2016	19,40	Buy
SRC Research	26.11.2015	21,00	Buy
<b>Average</b>		<b>19,28</b>	
<b>Median</b>		<b>19,40</b>	

## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 2.000.000 Stück eigene Aktien (Details zum Aktienrückkaufprogramm 2015 siehe unten). Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Die Namensaktien werden von O1 Group Limited („O1 Group“), einer privaten Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern, gehalten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt. Mit einer Beteiligung von 26%, die indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited gehalten werden, ist die O1 Group größter Aktionär der CA Immo und stellte in der 28. ordentlichen Hauptversammlung rund 50% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von rund 4%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

### Aktienrückkäufe erfolgreich abgeschlossen

Am 12. Mai 2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Bis einschließlich 9. Dezember 2015 erwarb CA Immo insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der

Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rund 32,3 Mio. € über die Börse. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug somit 16,1368 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31. Dezember 2015 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 2% der stimmberechtigten Aktien.

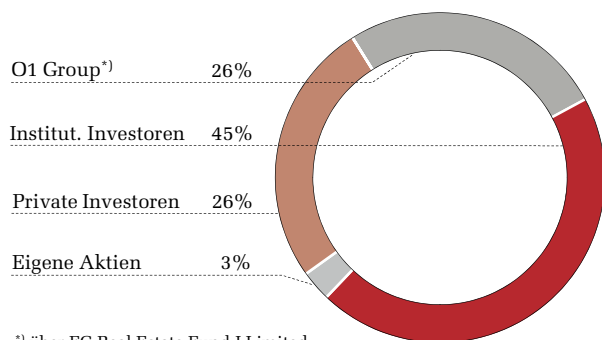
Auf Basis derselben Ermächtigung beschloss der Vorstand im neuen Geschäftsjahr ein weiteres Aktienrückkaufprogramm. Im Zeitraum von 13. Jänner 2016 bis 19. Februar 2016 erwarb CA Immo nochmals 1.000.000 Stück CA Immo-Aktien zu einem Gesamtkaufpreis von rund 15,4 Mio. €. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie lag bei 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen dieses Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts hält die CA Immobilien Anlagen AG somit insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien bzw. rund 3% der stimmberechtigten Aktien.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Rückkaufprogramme finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

## ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

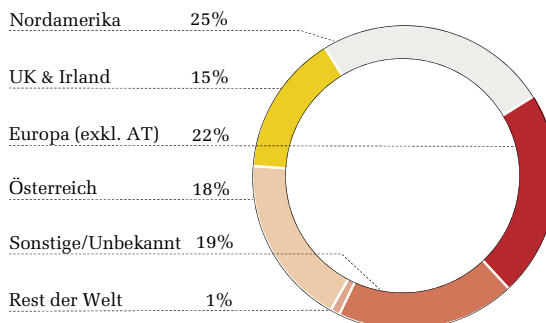
Bei einer Präsenz von 526 Aktionären bzw. Aktionärsvertretern (rd. 52% des Grundkapitals) beschloss die 28. ordentliche Hauptversammlung am 28. April 2015 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 45 Cent je Aktie.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



<sup>\*)</sup> über EG Real Estate Fund I Limited

### INSTITUTIONELLE INVESTOREN NACH REGIONEN



Dividendenzahltag war der 7. Mai 2015; Ex-Dividenden Tag der 5. Mai 2015. Die Ausschüttung erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung und war damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die ihre CA Immo-Aktien im Privatvermögen hielten, steuerfrei. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015) wurde auch die Erweiterung des Aufsichtsrats von ursprünglich sechs auf nunmehr acht Mitglieder beschlossen. Richard Gregson sowie John Nacos wurden mit Wirkung zum 28. April 2015 neu in den Aufsichtsrat gewählt. Ihre Amtsperiode läuft bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt. Die Amtsperioden von Barbara A. Knoflach, Franz Zwickl, Dmitry Mints und Michael Stanton wurden ebenfalls bis 2020 verlängert. Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31. August 2018 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 215.500.975 € (rd. 30% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 29.642.500 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Zudem standen diverse Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Sämtliche Informationen sowie Unterlagen zu Hauptversammlungen sind unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/hauptversammlung/> abrufbar.

## DIVIDENDENPOLITIK

### Vorstand schlägt Anhebung der Dividende vor

Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo Gruppe. Die Dividende soll in etwa parallel zum NAV (Net Asset Value) steigen. Gleichzeitig soll die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden; das bedeutet eine kontinuierliche Ausschüttungsquote von rund 2,5% des NAV. An dieser ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo auch zukünftig festhalten. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Geschäftsjahr 2014 lag dieser bei 0,45 €, was gegenüber dem Vorjahr einer Anhebung um rund 13% entsprach. Auf Basis des Schlusskurses des Jahres 2014 (15,50 €) lag die Dividendenrendite bei 3%. Für das Geschäftsjahr 2015 wird der

Vorstand eine Dividendenerhöhung auf 0,50 € je Aktie vorgeschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um rund 11%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2015 (16,83 €) liegt die Dividendenrendite wieder bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 10. Mai 2016 (Nachweisstichtag sowie Ex-Tag für die Dividende sind der 9. bzw. 6. Mai 2016).

## CA IMMO-ANLEIHEN <sup>1)</sup>

Per 31. Dezember 2015 waren zwei CA Immo Unternehmensanleihen im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen:

Die **5,125% CA Immo-Anleihe 06-16** (ISIN: AT0000A026P5) mit einem Nominale von 200 Mio. € ist im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Sie notierte 2015 in einer Kursbandbreite von 102,536 (Jahrestief 2014: 103,02) und 105,257 (Jahreshoch 2014: 106,75); der Ultimokurs lag bei 102,543 (2014: 104,55). Die Anleihe wird am 22. September 2016 zu 100% getilgt.

Die **2,75% CA Immo Anleihe 15-22** (ISIN: AT0000A1CB33) mit einem Nominale von 175 Mio. € wurde im Februar 2015 emittiert. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am 17. Februar 2022 zurückgezahlt. Die Anleihe notiert im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN AT0000A1CB33); 2015 lag der Kurs zwischen 100,299 und 103,786 (Ultimo: 102,374).

### Weitere Unternehmensanleihe platziert

Im Februar 2016 begab CA Immo eine weitere siebenjährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € (Stückelung je Nominale 1.000,- €) und einem Kupon von 2,75% p. a. Die Anleihe wurde von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's“) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem stabilen Ausblick bewertet. Die Anleihe konnte während der Zeichnungsfrist vom 12. bis 16. Februar 2016 von Privatanlegern in Österreich, Deutschland und Luxemburg gezeichnet werden. Die neue **2,75% CA Immo-Anleihe 16-23** ist zum Handel im Regierten Freiverkehr der Wiener Börse (ISIN: AT0000A1JVU3) zugelassen. Ein Antrag auf Zulassung an der Börse Luxemburg wurde gestellt. Weitere Details zu den Anleihen finden Sie im Kapitel „Finanzierungen“.

<sup>1)</sup> Quelle: Bloomberg

## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Der Dialog mit allen Stakeholdern, Transparenz und aktive Kommunikation stehen für CA Immo in Sachen Informationspolitik an vorderster Stelle. Der Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren sowie Privataktionären erfolgt neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Ad-hoc-Meldungen, quartalsweise Finanzberichterstattung etc.) durch persönliche Meetings im Rahmen von Roadshows und Konferenzen bzw. durch die Teilnahme an speziell für Privataktionäre ausgerichtete Veranstaltungen und Messen. Privataktionäre nützen regelmäßig die Hauptversammlung, Anlegermessen oder das Aktionärstelefon, um den Dialog mit dem Investor Relations Team zu suchen. Darüber hinaus finden zu-

mindest quartalsweise Conference Calls für Analysten statt. Neben Konferenzteilnahmen und Roadshows in Wien, Frankfurt, Berlin, München, Zürs, Stegersbach, Amsterdam, Kopenhagen, London, Warschau, Paris, New York, Boston und Chicago wurden 2015 zahlreiche Conference Calls, Investorenmeetings und Immobilienführungen an mehreren Kernstandorten des Unternehmens organisiert. Zielpublikum waren sowohl nationale als auch internationale Investoren. Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) zu finden. Interessierte können darüber hinaus unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

## AKTIENKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN		31.12.2015	31.12.2014
EPRA NNNAV/Aktie	€	22,69	20,36
NAV/Aktie	€	21,90	19,75
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1	%	–23,16	–21,53
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1	%	–25,82	–23,86
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	2.000.000	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.808.336	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	866.601	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.941.735	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,80	14,41
Börskapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.663	1.532
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	14,82	11,80
Ultimokurs	€	16,83	15,50
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,67	2,58

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Spire Europe Limited
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Flow Traders B.V., Hudson River Trading Europe Ltd., ODDO SEYDLER BANK AG, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Virtu Financial Ireland Limited, WOOD & Company Financial Services, a.s.
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
 T: +43 1 532 59 07-504  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Christoph.Thurnberger@caimmo.com](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

Claudia Höbart  
 T: +43 1 532 59 07-502  
 F: +43 1 532 59 07-550  
[Claudia.Hoebart@caimmo.com](mailto:Claudia.Hoebart@caimmo.com)

FINANZKALENDER 2016

**22. MÄRZ**  
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2015  
 BILANZPRESSEKONFERENZ

**25. MAI**  
 BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2016

**23. APRIL**  
 NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 29. ORDENTLICHE  
 HAUPTVERSAMMLUNG

**25. AUGUST**  
 HALBJAHRESFINANZBERICHT 2016

**3. MAI**  
 29. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**24. NOVEMBER**  
 BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2016

**6. MAI / 9. MAI / 10. MAI**  
 EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /  
 DIVIDENDENZAHLTAG

**22. MARZ 2017**  
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016  
 BILANZPRESSEKONFERENZ

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Der Aufsichtsrat der CA Immo hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Statuten zukommenden Aufgaben in insgesamt elf Plenarsitzungen wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat befasste sich intensiv mit der Unternehmensstrategie und – damit im Zusammenhang stehend – mit dem freiwilligen öffentlichen Teilangebot der CA Immo und der O1 Group Limited („O1“) an die Aktionäre der IMMOFINANZ, der Emission einer Unternehmensanleihe, der Übernahme von Minderheitsanteilen aus Joint Ventures (EBRD) sowie mit zahlreichen Immobilienverkäufen und zukünftigen Akquisitionen bzw. Projektrealisierungen.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands waren Finanzierungs- und Liquiditätsthemen, die Entwicklungen der Immobilienmärkte und daraus resultierende Chancen und Risiken sowie die Bewertung der Immobilien zentrale Themen. Berichte über das Risikomanagement, laufende Rechtsverfahren und -risiken

sowie Feststellungen der Internen Revision wurden in regelmäßigen Abständen im Prüfungsausschuss erörtert; der Aufsichtsrat wurde über die Ergebnisse unterrichtet. Ein etwaiges Abgehen von Planwerten und Zielen wurde vom Vorstand umfassend erläutert. Die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen waren nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

Die Prüfung der Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse standen im Mittelpunkt seiner jährlichen Selbstevaluierung. Die Ergebnisse der Evaluierung sowie der Jahrestätigkeitsbericht zum Compliance Management wurden eingehend erörtert, die Corporate Governance wurde überprüft. Allgemein ist festzuhalten, dass die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand durchwegs von offenen Diskussionen geprägt war. Ein enger Kontakt zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstand unterstrich den offenen Austausch bezüglich entscheidungsrelevanter Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und zeitnah über sämtliche Unternehmensentwicklungen informiert.

#### Personelle Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Beschluss der 28. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Aufsichtsrat von bisher sechs auf insgesamt acht Mitglieder erweitert. Auf Vorschlag des Aufsichtsrats bzw. auf Antrag des Kernaktionärs O1 wurden Richard Gregson und John Nacos neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Zum Jahresende 2015 informierte Dr. Bruno Ettenauer darüber, dass er sein Mandat als Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2015 niederlegt. Dr. Ettenauer trat 2006 als Mitglied des Vorstands in die CA Immo ein und war seit 2009 Vorstandsvorsitzender. Die vorzeitige Vertragsauflösung fand im gegenseitigen Einvernehmen statt. Der Aufsichtsrat dankt Dr. Ettenauer für seinen signifikanten Beitrag zur Entwicklung von CA Immo zu einem der führenden Immobilienunternehmen. Mit 1. Jänner 2016 trat Frank Nickel, vormals CEO von Cushman & Wakefield LLP Deutschland, seine Nachfolge als neuer CEO an.

Besonderer Dank gebührt auch Aufsichtsratsmitglied Franz Zwickl, der mit Wirkung zum 17. Februar 2016 sein Aufsichtsratsmandat zurückgelegt hat.

**Ausschusstätigkeit 2015**

Der **Prüfungsausschuss** tagte im Geschäftsjahr 2015 drei Mal. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand wurden im März 2015 der Jahres- und Konzernabschluss 2014 samt Lageberichten, der Corporate Governance Bericht sowie das Interne Kontrollsystem und die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements der CA Immo erörtert und geprüft. Die gemäß § 270 Abs 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des vorgesehenen Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zu CA Immo und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers abgegeben. Das Finanzergebnis und der Fortgang der laufenden Geschäftstätigkeit wurden quartalsmäßig erörtert. Es gab keinen Anlass zur Beanstandung.

Der **Vergütungs- und Nominierungsausschuss** traf 2015 in zwei Sitzungen zusammen. Gegenstand der Sitzungen waren die Ermittlung des Zielerreichungsgrades für die in 2015 (für 2014) erfolgten Bonuszahlungen sowie für das Long Term Incentive (LTI) Programm 2012 – 2014, die Neudefinition der Ziele für 2015 (erfolgsbezogene Vergütung) und die Festlegung der Kriterien für das LTI Programm 2015 – 2017. (Details zum Vergütungssystem der CA Immo finden Sie im Vergütungsbericht im Kapitel „Corporate Governance“). Weiters befasste sich der Ausschuss intensiv mit der Verlängerung der Vorstandsmandate sowie der Neugestaltung der Vorstandsverträge. Der im Dezember vollzogene Vorstandswechsel wurde in einer Plenarsitzung erörtert.

Darüber hinaus fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Sitzungen des **Investitionsausschusses** statt, in denen die Realisierung von Projekten in Deutschland, die Genehmigung von Verkäufen nicht strategischer Liegenschaften sowie diverse Immobilienakquisitionen auf der Agenda standen.

Weitere Ausführungen zu den Kompetenzen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) sowie im Corporate Governance Bericht nachzulesen.

**Konzern- und Jahresabschluss 2015**

Jahres- und Konzernabschluss 2015 samt Lageberichten wurden von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Der Abschlussprüfer hat auch festgestellt, dass der Vorstand ein angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet hat, das in seiner Konzeption und Handhabung geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Ferner ergab die Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Ergebnisverwendungsvorschlag, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers und des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Nach abschließendem Ergebnis gab es keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist. Unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung und Finanzlage schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt insbesondere auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr konstantes Engagement in einem von ständig wechselnden Herausforderungen geprägten Unternehmensumfeld.



Für den Aufsichtsrat  
Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender  
Wien, 22. März 2016



**FRANK NICKEL**  
**VORSITZENDER DES VORSTANDS, CEO**  
 (GEB. 1959)

Frank Nickel ist seit 1. Jänner 2016 Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG und in dieser Funktion für die Unternehmensstrategie, die operativen Immobilien-Ressorts (Investment-, Asset- und Portfolio-management, Development, Technik) sowie die Bereiche Personal, Organisation und IT verantwortlich. Neben konzerninternen Funktionen ist Nickel Aufsichtsratsmitglied der IREBS (International Real Estate Business School der University Regensburg) und Ausschussmitglied der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

Erstbestellung: 1.1.2016  
 Ende der laufenden Funktionsperiode: 31.12.2018

**FLORIAN NOWOTNY**  
**VORSTANDSMITGLIED, CFO**  
 (GEB. 1975)

Florian Nowotny ist seit 2008 in der CA Immo Gruppe tätig und wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 in den Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG berufen, wo er die Leitung des Finanz-Ressorts (Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Capital Markets und Investor Relations) und seit Anfang 2014 die Abteilungen Recht und Unternehmenskommunikation übernahm. Neben konzerninternen Funktionen hält Nowotny keine Mandate in externen Unternehmen.

Erstbestellung: 1.10.2012  
 Ende der laufenden Funktionsperiode: 30.9.2018

**FRANK NICKEL**  
 CEO



Unternehmensstrategie  
 Investment-Management  
 Asset-Management  
 Development  
 Technik  
 Personal  
 Administration-Services  
 (ORG/IT)

**FLORIAN NOWOTNY**  
 CFO



Rechnungswesen  
 Controlling  
 Finanzierung  
 Capital Markets /  
 Investor Relations  
 Legal  
 Unternehmens-  
 kommunikation

**GESAMTVORSTAND**

RISK MANAGEMENT

COMPLIANCE

REVISION

## AUFSICHTSRAT



v.l.n.r.: Mag. Franz Zwickl (ausgeschieden per 17.2.2016), MMag. Dr. Maria Doralt, John Nacos, Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara A. Knoflach, Richard Gregson, Michael Stanton, Dmitry Mints

### DR. WOLFGANG RUTTENSTORFER

Vorsitzender des Aufsichtsrats (geb. 1950)

Erstbestellung: 13.5.2009

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2019 (32. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54.

Wolfgang Ruttenstorfer war von 1992 bis 1997 Mitglied des Vorstands sowie von Jänner 2002 bis März 2011 Vorstandsvorsitzender und Generaldirektor der OMV. Zwischen 1997 und 1999 war Ruttenstorfer Staatssekretär im Bundesministerium für Finanzen. **Aktuelle Mandate:** Aufsichtsratsvorsitzender bei Telekom Austria AG, Mitglied des Aufsichtsrats bei Flughafen Wien AG und RHI AG, Mitglied des Verwaltungsrats der serbischen NIS a.d. Naftna Industrija Srbije. Darüber hinaus hält er verschiedene Mandate in nicht börsennotierten Gesellschaften.

### DMITRY MINTS

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (geb. 1981)

Erstbestellung: 19.12.2014

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2020 (33. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53.

Dmitry Mints bekleidete von 2006 bis 2011 Vorstandspositionen in unterschiedlichen Unternehmensbereichen der Otkritie Holding, Russlands größter unabhängiger Finanzgruppe. Ab 2009 war er auch Vorstandsmitglied der „Birobidzhansky Plant of Power Transformers“, einem Unternehmen der JSC Electronic Gruppe; hinzu kam der Vorstandsvorsitz bei O1 Properties und der O1 Group. **Aktuelle Mandate:** Vorstandsvorsitzender bei O1 Group Ltd. und O1 Properties Ltd., Mitglied des Vorstands bei OJSC NPF „Telecom-Soyuz“ und OJSC NPF „BLAGOSOSTOYANIE OPS“.

**MMAG. DR. MARIA DORALT (geb. 1973)**

Erstbestellung: 8.5.2014

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2019 (32. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54.

Maria Doralt studierte Rechts- und Handelswissenschaften in Wien, London, Paris und Madrid. Ihre berufliche Laufbahn begann im Investment Banking bei Goldman Sachs in Frankfurt. 2007 wurde Doralt als Rechtsanwältin in Österreich zugelassen. Seit November 2013 ist sie Partnerin bei der internationalen Anwaltssozietät DLA Piper. **Aktuelle Mandate:** Neben dem Aufsichtsratsmandat bei CA Immo bestehen keine weiteren Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften.

**RICHARD GREGSON (geb. 1966)**

Erstbestellung: 28.4.2015

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2020 (33. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54.

Richard Gregson ist Associate des Institute of Chartered Accountants sowie eingetragener Unternehmensprüfer in Australien. Er hat mehr als 27 Jahre Berufserfahrung, wovon er die meiste Zeit für PricewaterhouseCoopers als Partner im Bereich Finanzdienstleistungen bzw. 17 Jahre als Leiter der Immobilienbranche des Unternehmens am Standort Moskau tätig war. Aktuell nimmt Gregson mehrere Beraterfunktionen im Bereich Audit, Rechnungswesen und Governance wahr. Seit Juni 2012 ist er unabhängiges nicht-geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied von O1 Properties Ltd., wo er als Vorsitzender des Prüfungs- und Risikoausschusses agiert. **Aktuelle Mandate:** Vorstand bei Walker Wayland Audit (WA) Pty Ltd. und Pur Integrity Pty Ltd., Mitglied des Verwaltungsrats in diversen Prüfungs- und Beratungsfirmen sowie Non-Profit Organisationen.

**BARBARA A. KNOFLACH (geb. 1965)**

Erstbestellung: 10.5.2011

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2020 (33. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54.

Barbara A. Knoflach begann ihre berufliche Laufbahn 1986 bei der Deutschen Bank AG. Von 1994 bis 2014 war Knoflach bei der SEB AG tätig, wo sie 1997 die Geschäftsführung der Fondsgesellschaften bzw. 1999 die Geschäftsführung in der Kapitalanlagegesellschaft SEB Investment GmbH übernahm. Ab August 2005 war Knoflach Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management AG. Seit Mitte 2015 ist sie Global Head of Investment Management bei BNP Paribas Real Estate. **Aktuelle Mandate:** Mitglied des Aufsichtsrats bei HQ Capital GmbH & Co. KG.

**JOHN NACOS (geb. 1967)**

Erstbestellung: 28.4.2015

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2020 (33. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53.

John Nacos war elf Jahre für Merrill Lynch tätig, wo er die Hypothekenfinanzierung sowie opportunistische Immobilien- und MBS/ABS Handelsaktivitäten in Europa aufbaute und verwaltete. Zwischen 2001 und 2011 hatte er verschiedene Positionen im Bereich Commercial Real Estate bei der Deutschen Bank inne, ehe er im September 2011 in den Vorstand der O1 Properties berufen wurde. **Aktuelle Mandate:** Unabhängiges nicht-geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied bei O1 Properties Ltd., Gründungs- und Vorstandsmitglied bei EG Real Estate Advisors, Mitglied der Geschäftsleitung bei CR Investment Management, Beiratsmitglied bei Laurus Property Partners Ltd.

**MICHAEL STANTON (geb. 1960)**

Erstbestellung: 19.12.2014

Ende der laufenden Funktionsperiode: 2020 (33. oHV)

Unabhängig gemäß C-Regel 53.

Michal Stanton verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Finanzen, Anlagen sowie Emerging Markets und hatte verschiedene Positionen bei GLS Capital, Oppenheimer & Company und Westpac Banking Corporation in New York, USA inne. Von 2006 bis 2010 war er in der Private Equity Gruppe der Otkritie Financial Corporation tätig. 2010 wechselte er zur O1 Group, wo er bis heute verschiedene Positionen in diversen Tochtergesellschaften bekleidet. **Aktuelle Mandate:** Nicht geschäftsführendes Verwaltungsratsmitglied bei O1 Properties Ltd., Gründungsmitglied der EG Real Estate Advisors, Mitglied der Geschäftsleitung der CR Investment Management.

**MAG. FRANZ ZWICKL (geb. 1953)**

Erstbestellung: 10.5.2011

Ausgeschieden per: 17.2.2016

Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54.

Franz Zwickl startete seine Karriere 1977 im Revisionsverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, wo er 1979 Verbandsprüfer wurde, ehe er zur KPMG Austria Wirtschaftsprüfung-Gesellschaft mbH wechselte. 1991 wurde Zwickl in den Vorstand der Bank der Österreichischen Postsparkasse AG berufen, 1996 wechselte er in den Vorstand der Bank Austria AG. Ab Oktober 2002 war Zwickl als unabhängiger Wirtschaftstreuhänder (Austrian Tax Advisory & Trustee GmbH) tätig. **Aktuelle Mandate:** Franz Zwickl ist Gesellschafter und Geschäftsführer von einigen vermögensverwaltenden Gesellschaften, Stiftungsvorstand von Privatstiftungen und Verwaltungsrats- bzw. Aufsichtsratsmitglied in Banken (z. B. Oesterreichische Kontrollbank AG, Oesterreichische Volksbanken AG) und Dienstleistungsunternehmen.

## NACHHALTIGKEIT UND CSR

Corporate Social Responsibility (CSR) steht bei CA Immo für eine werteorientierte und auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung. Das CA Immo-Nachhaltigkeitsmodell berücksichtigt gleichberechtigt die Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales auf Konzern- als auch Produktebene. Verantwortungsbewusste Unternehmensführung (Corporate Governance) spannt sich als übergreifender Bogen über sämtliche CSR-Themen.

### Integrierte Nachhaltigkeits-Berichterstattung

Informationen mit Bezug auf Nachhaltigkeit sind in die einzelnen Kapitel dieses Geschäftsberichts eingeflossen. Eine Übersicht über diese integrierten Themen finden Sie im Nachhaltigkeits-Index am Ende des Berichts.

Um den Anforderungen aller Stakeholder bestmöglich zu entsprechen und die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Immobilien langfristig zu sichern, verfolgt CA Immo einen **umfassenden Nachhaltigkeitsansatz**:

### Produkte und Dienstleistungen (Immobilienebene)

– Langfristiger Erhalt von Vermarktungsfähigkeit und Nutzungsqualität durch Investitionen in umwelt- und ressourcenschonende Bestandsgebäude

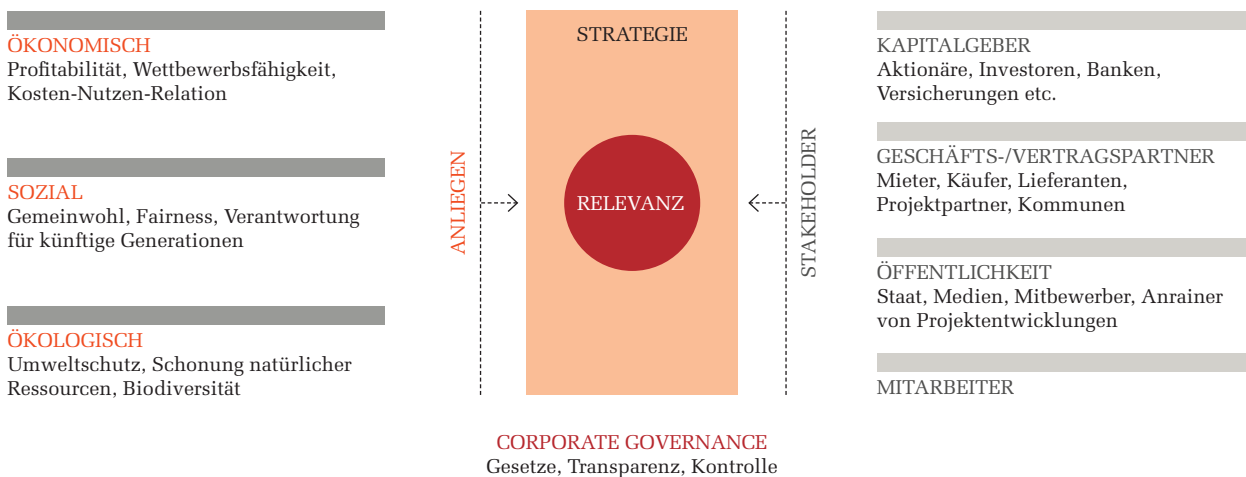
- Nachhaltigkeitszertifikat (mind. DGNB Gold oder LEED Gold) bzw. zertifizierungsfähige Umsetzung aller Projektentwicklungen der Assetklassen Büro und Hotel; 42% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> von CA Immo sind zum Stichtag zertifiziert
- Aktive und lokal verankerte Mieterbetreuung und -Bindung durch eigene Niederlassungen

### Corporate Governance (Konzernebene)

- Compliance Management: Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und Kodizes; Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption
- Umfassende Stakeholderkommunikation: Transparenz in Bezug auf Veröffentlichungen, Dokumentationen sowie kontinuierlicher Dialog mit den relevanten Zielgruppen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit
- Wahrung einer respektvollen, fairen Unternehmenskultur gegenüber allen Anspruchsgruppen
- Verantwortungsbewusstes Risikomanagement zur langfristigen Stabilisierung des Unternehmenserfolgs

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

## CA IMMO NACHHALTIGKEITSANSATZ



## INITIATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER QUALITÄT UND ENERGIEEFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS

In den Industrienationen verursachen Gebäude rund 40% aller CO<sub>2</sub>-Emissionen (Quelle: Studie der Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS). Diese Tatsache bestärkt CA Immo als international agierendes Immobilienunternehmen, dem Thema Nachhaltigkeit sowohl bei Errichtung als auch Bewirtschaftung ihrer Immobilien einen hohen Stellenwert einzuräumen.

CA Immo verfügt international über Bestandsimmobilien unterschiedlichster Ausprägung in verschiedensten Stadien des Objekt-Lebenszyklus. Um eine möglichst langfristige Vermarktungsfähigkeit der Immobilien zu sichern, setzt das CA Immo Asset Management auf diversifiziertes Qualitätsmanagement. Hierbei werden vielfältige Maßnahmen individuell für die Immobilie und deren Mieter gesetzt, um optimale Rahmenbedingungen für nachhaltige Mietverhältnisse zu schaffen. **Die wichtigsten Hebel dieser ganzheitlichen Qualitätssicherung sind:**

- Standardisierte Erfassung der Gebäudeeigenschaften (inkl. Energieverbrauchswerte) als Entscheidungsbasis für aktives Asset Management
- Bedarfsgerechte Investitionen zur Sicherung der Bestandsqualität und des Nutzerkomforts
- Nachhaltigkeitszertifizierungen für Core-Objekte
- Bewusstseinsbildung unter Bestandsmieter zur Steigerung des ressourcenschonenden Nutzerverhaltens

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Footprint

2013 wurden die Verbrauchsdaten und die in den Gebäuden durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen für den CA Immo Bürobestand<sup>1)</sup> erhoben. Die Tabelle zeigt die entsprechenden Werte für die Regionen Osteuropa, Österreich und Deutschland. 2015 wurden darüber hinaus Energieaudits in den selbstgenutzten CA Immo-Büroflächen in Deutschland und Österreich durchgeführt – mit dem Ziel, die Energiewerte schrittweise gezielt zu optimieren.

## Bewirtschaftung und Nutzerverhalten als Haupt-Hebel

Die Optimierung von Energieverbräuchen der Bestandsgebäude sowie die regelmäßige Überprüfung der Einhaltung von Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen des Technischen Gebäudemanagements (Facility-Management-Dienstleistungen) ist seit 2008 Leistungsbestandteil in den Standard-FM-Verträgen der CA Immo Deutschland GmbH. Vor allem die CO<sub>2</sub>-Performance der Immobilien spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Zur Verbesserung der Energiebilanz der Bestandsgebäude wurde u. a. ein erweiterter Dialog mit den Nutzern bezüglich des Verbraucherverhaltens gestartet. Seit dem Geschäftsjahr 2013 läuft eine konzernweite Info-Kampagne zur ressourcenschonenden Nutzung von Bürogebäuden unter CA Immo-Büromieter unter dem Motto „Think more, waste less“.

## CO<sub>2</sub>-FOOTPRINT, ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2013 <sup>1)</sup>

	Stromverbrauch		Heizenergieverbrauch		Gesamt CO <sub>2</sub> -Emission <sup>3)</sup>		Wasserverbrauch		Vermietbare Nutzfläche in m <sup>2</sup>
	/ m <sup>2</sup>	Absolut <sup>2)</sup>	/ m <sup>2</sup>	Absolut <sup>2)</sup>	/ m <sup>2</sup>	Absolut <sup>2)</sup>	/ m <sup>2</sup>	Absolut	
	Mietfläche		Mietfläche		Mietfläche		Mietfläche		
Osteuropa	187,60	126.680.381	101,25	67.555.945	111,15	75.054.902	0,52	341.421	675.262
Deutschland	87,35	19.047.602	68,30	14.892.705	48,84	10.650.534	0,29	62.466	218.055
Österreich	112,53	22.168.058	94,31	18.248.210	18,34	3.613.393	0,45	70.164	196.995
<b>Gesamt</b>	<b>153,99</b>	<b>167.896.041</b>	<b>93,35</b>	<b>100.696.860</b>	<b>83,68</b>	<b>89.318.829</b>	<b>0,44</b>	<b>474.051</b>	<b>1.090.312</b>

<sup>1)</sup> Basis: Büroimmobilien mit Portfoliowert >10 Mio. €. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emission aus dem Strombedarf basiert auf 54 Objekten bzw. 100% der Mietfläche des Portfolios. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emission aus dem Heizwärmebedarf basiert auf 52 Objekten bzw. 98,94% der Mietfläche des Portfolios.

<sup>2)</sup> Inkl. vermietbare Nutzfläche und allgemeine Flächen

<sup>3)</sup> Die Berechnung der durch den Strom- und Heizenergieverbrauch entstandenen CO<sub>2</sub>-Emissionen berücksichtigt das s. g. CO<sub>2</sub>-Äquivalent, welches sich länderspezifisch und ggf. regional unterscheidet. Je höher der Anteil der erneuerbaren Energien in der Erzeugung von Strom- und Heizenergie ist, desto niedriger fällt das CO<sub>2</sub>-Äquivalent aus. Mit Bezug auf das Portfolio der CA Immo kann festgestellt werden, dass in Österreich durch den hohen Anteil an Wasserkraft die CO<sub>2</sub>-Emissionen am niedrigsten ausfallen. In einigen osteuropäischen Ländern ist dagegen der Anteil an Kohlekraftwerken zur Energieherstellung noch sehr hoch, entsprechend höher fallen die Werte zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche aus.

### Nachhaltigkeitszertifizierung von Bestandsimmobilien

Um die Qualität der Bestandsgebäude international vergleichbar und transparent darzustellen, werden zunehmend auch Bestandsgebäude zertifiziert. Zum 31.12.2015 waren 42% der CA Immo Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert. Weitere Bestandsgebäude und Projektentwicklungen sind derzeit im Zertifizierungsprozess.

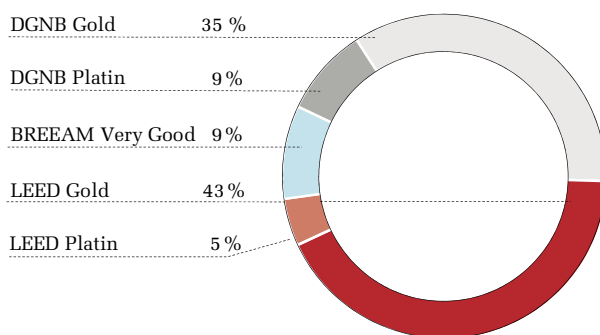
#### ZERTIFIZIERTE BÜROFLÄCHEN NACH REGIONEN <sup>1)</sup>

in m <sup>2</sup>	Büroflächen gesamt	Büroflächen mit Nachhaltigkeits- Zertifikat	Anteil zertifizier- ter Büroflächen in %
Deutschland	257.120	166.805	65%
Österreich	143.647	17.500	12%
Osteuropa	562.837	217.926	39%
<b>Summe</b>	<b>963.605</b>	<b>402.232</b>	<b>42%</b>

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

#### ZERTIFIZIERUNGEN DES BÜRO-BESTANDS

Basis: 402.232 m<sup>2</sup> zertifizierte Büro-Bestandsfläche



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

### NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG

Durch Immobilien- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Wien entscheidend mit – von der Mitwirkung am Masterplan über die Schaffung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

#### Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Um den ihr daraus erwachsenden, vielfältigen Anforderungen auf allen Ebenen gerecht zu werden, errichtet CA Immo konzernweit ausschließlich zertifizierungsfähige Büro-<sup>2)</sup> und Hotelgebäude<sup>3)</sup> nach LEED, DGNB oder ÖGNI-Standards. Durch die Erfüllung von breitgefächerten Zertifizierungsanforderungen wird der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie, Wasser, Emissionen, aber auch Abwasser und Abfall bzw. deren Transport sowie Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen in der Planungs- und Bauphase als auch für spätere Mieter berücksichtigt.

#### Dialog mit Anrainern und Interessensvertretern

CA Immo beachtet die gesetzlichen Anforderungen im Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder im Rahmen ihrer Projektentwicklungen – wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung – und steht mit den relevanten Stakeholdern von Anfang an in proaktivem Dialog. Beispiel dafür sind die Standortkonferenzen zur neuen Europacity in Berlin.

<sup>2)</sup> seit Ende 2011

<sup>3)</sup> seit 2013

#### ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG AKTUELLER BAUPROJEKTE

Land	Stadt	Projekt	System	Kategorie	Version
Deutschland	Berlin	Büro- und Apothekerhaus (ABDA)	DGNB	Gold	Büro Neubau
Deutschland	Berlin	KPMG Gebäude	DGNB	Gold	Büro Neubau
Deutschland	München	My.O	DGNB	Gold	Büro Neubau
Deutschland	Frankfurt	Steigenberger Hotel	DGNB	Gold	Hotel Neubau
Deutschland	Mainz	ZigZag	DGNB	Gold	Büro Neubau
Österreich	Wien	ViE	DGNB	Gold	Büro Neubau
Rumänien	Bukarest	Orhideea Towers	LEED	Gold	Büro Neubau

### Beachtung von Sozial- und Umweltstandards

Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt.

### Schonende Grundstücksaufbereitung

Im Rahmen der Grundstücksaufbereitung – vor allem in und an Schutzgebieten – werden Themen wie Biodiversität, Artenschutz oder eventuell auftretende Habitatveränderungen bestmöglich berücksichtigt. Alle Liegenschaften werden dahingehend untersucht. Bei Bedarf werden Sanierungen sowie ausgleichende Maßnahmen wie z. B. das Anlegen von Grünwegeverbindungen oder das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

### Grundstückssanierung: Beispiel Europacity, Berlin

2014 bis Ende 2015 führte CA Immo durch ihre 100%-Bautochter omniCon am Berliner Hauptbahnhof auf dem Grundstück Heidestraße einen aufwändigen Bodenaustausch mit anschließender Grundwassersanierung durch. Auf dem Grundstück hatte sich von 1921 bis 1969 ein

Tanklager befunden; 2011 wurden vor Ort Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Mineralölprodukte festgestellt. In einem ersten Schritt erfolgte 2014 ein Bodenaustausch im Wabenverfahren bis in 6 m Tiefe. Anschließend erfolgte bis Ende 2015 eine nachsorgende mikrobiologische Sanierung. Damit konnten die natürlichen mikrobiologischen Abbauprozesse beschleunigt und die Grundwasserbeschaffenheit nachhaltig verbessert werden. Seit Ende 2015 ist eine uneingeschränkte Nutzung des Standortes möglich.



„Boden gutmachen“: Grundstücksaufbereitung durch die Bautochter omniCon in der Berliner Europacity

## BEISPIEL NACHHALTIGER PROJEKTENTWICKLUNG: BÜROGEBÄUDE KONTORHAUS IN MÜNCHEN



### KEY FACTS

- Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit ca. 37.800 m<sup>2</sup> BGF im Arnulfpark in München
- DGNB-Zertifizierung in „Gold“ wird angestrebt

### NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

- hohe gestalterische und architektonische Qualität.
- Extensive Begrünung der großzügigen Innenhöfe, Freiterrassen sowie der Dachfläche.
- Vor Baustart wurde das zuvor hoch belastete Grundstück revitalisiert.
- Sehr gute energetische Qualität: Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen (EnEV) des Primärenergiebedarfs um ca. 40 %.
- Bauökologisch wird die Qualitätsstufe 3 (DGNB) angestrebt. Es kommen ausschließlich zertifizierter Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft und Natursteine (Zertifikate XertifiX, Fair Stone) zum Einsatz.

## CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

### BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DER CORPORATE GOVERNANCE STANDARDS

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>1)</sup> und damit zu Transparenz und den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung.

### COMPLY OR EXPLAIN

Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2015 geltenden Fassung (vom Jänner 2015) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Bestellung des Vorstands) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen).

#### Externe Evaluierung

Die durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatungsgesellschaft durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffen.

**C-Regel Nr. 2:** Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „one share – one vote“.

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (98.808.332 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. 74% der Stimmrechte befinden sich im Streubesitz; 26% werden indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited von O1 Group Limited („O1“) gehalten. Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien werden ebenfalls von O1 gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Übertragung der Namensaktien ist an

die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Darüber hinaus sieht das österreichische Aktiengesetz für die Entsendung von Mitgliedern in den Aufsichtsrat vor, dass die Gesamtzahl der entsandten Mitglieder ein Drittel aller Aufsichtsratsmitglieder nicht übersteigen darf. Zudem können auch entsandte Aufsichtsratsmitglieder auf Antrag einer Minderheit (10% des Grundkapitals) bei Vorliegen eines in der Person des entsandten Mitglieds liegenden wichtigen Grundes abberufen werden, wodurch nach Ansicht der Gesellschaft das Mitwirkungsrecht aller Aktionäre bei der Besetzung des Aufsichtsrats gewahrt wird. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz ist sichergestellt, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden jedenfalls allein die Aktionäre.

**C-Regel Nr. 38:** Der Aufsichtsrat hat abhängig von der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage ein Anforderungsprofil zu definieren und darauf bezogen, auf der Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens, die Vorstandsmitglieder zu bestellen. Der Aufsichtsrat hat zu berücksichtigen, dass kein Vorstandsmitglied rechtskräftig wegen eines Delikts gerichtlich verurteilt ist, das seine berufliche Zuverlässigkeit als Vorstand in Frage stellt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat auf eine Nachfolgeplanung Bedacht zu nehmen.

Erklärung / Begründung: Aufgrund des nicht geplanten Ausscheidens von Dr. Bruno Ettenauer aus dem Vorstand der CA Immo lag es sowohl im Interesse der Gesellschaft als auch ihrer Aktionäre, eine rasche Nachbesetzungsentcheidung zu treffen. Auf das sonst übliche Besetzungsverfahren (Executive Search; Auswahl potenzieller Kandidaten anhand von Long- bzw. Short Lists) wurde daher verzichtet. Trotzdem wurde eine sorgfältige Entscheidung auf Basis eingehender Diskussionen im Vergütungs- und Nominierungsausschuss bzw. im Gesamtaufichtsrat getroffen.

**C-Regel Nr. 45:** Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.

Erklärung / Begründung: Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr: Barbara A. Knoflach ist Global Head of Investment Management bei BNP Paribas Real Estate. Franz Zwickl ist Gesellschafter diverser Immobili-

<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.



lienverwaltungsgesellschaften. Dmitry Mints ist Vorsitzender der Geschäftsführung der O1 Properties, einer Beteiligung der O1 Group, die zu den bedeutendsten Eigentümern von Prime-Büroimmobilien im Zentrum von Moskau zählt. Richard Gregson, John Nacos und Michael Stanton sind nicht geschäftsführende Verwaltungsratsmitglieder der O1 Properties. Die vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder ist unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht.

Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Um diese Kriterien gebündelt mit einem fundierten Wissen über die Immobilienwirtschaft zu erfüllen, liegt es auf der Hand, dass in erster Linie auf Personen aus einem ähnlichen Branchenumfeld zurückgegriffen wird. Daher ist nicht auszuschließen, dass Aufsichtsratsmitglieder zumindest in branchenähnlichen Unternehmen tätig sind.

Generell haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der Hauptversammlung ihre fachlichen Qualifikationen, ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten. Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen keine eigenen Interessen oder die ihnen nahe stehender Personen oder Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen oder Geschäftschancen der CA Immo Gruppe stehen. Allfällige Interessenkonflikte sind unverzüglich dem Aufsichtsratsvorsitzenden offen zu legen; ist dieser selbst betroffen, erfolgt die Offenlegung gegenüber seinem Stellvertreter. Ebenso müssen Vorstandsmitglieder wesentliche persönliche Interessen an Transaktionen der CA Immo Gruppe sowie sonstige Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat offenlegen und ihre Kollegen unverzüglich darüber informieren. Im Falle widersprüchlicher Interessenlagen hat sich das betreffende Mitglied im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen. Darüber hinaus haben sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder Unternehmen den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für

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 (L-Regel Nr. 48 und § 228 Abs. 3 UGB) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies betrifft im Speziellen die seit Ende 2012 mit DLA Piper UK LLP bestehende Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München, nachdem Aufsichtsratsmitglied Maria Doralt gleichzeitig Partnerin von DLA Piper ist. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2015 gesamt 164 Tsd. € (2014: 59 Tsd. €). Darüber hinaus gelten CA Immo und O1 im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich besteht mit O1 eine gemeinsame Absichtserklärung.

Als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses wurde im zweiten Quartal 2015 mit der Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Boris Mints (wirtschaftlicher Eigentümer der O1) kontrollierten Gesellschaft, ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 7 Mio. €. Die Fremdüblichkeit der Transaktion, welche zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag für die CA Immo führte, wurde durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt. Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von leitenden Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen, bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

## DIE ORGANE DER CA IMMO <sup>1)</sup>

### Führungs- und Aufsichtsstruktur

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich – soweit nicht gesetzlich geregelt – aus der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften der CA Immo. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufsichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse sowie – in dringenden Angelegenheiten – durch den Präsidialausschuss aus. Seine Tätigkeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2015 sind im „Bericht des Aufsichtsrats“ beschrieben. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sowie die sich daraus ableitenden zustimmungspflichtigen Geschäfte, die auch sämtliche Tochtergesellschaften des Konzerns umfassen, können im Internet unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) eingesehen werden.

### Zusammenarbeit im Vorstand

Aktuell besteht der Vorstand der CA Immo aus zwei Mitgliedern. Seit 1. Jänner 2016 ist Frank Nickel **Vorstandsvorsitzender** und Sprecher des Vorstands. Ihm obliegt die Gesamtorganisation und Gesamtleitung, die strategische Ausrichtung und zukünftige Entwicklung des Unternehmens sowie die Vertretung des Unternehmens gegenüber den Aufsichtsräten und Eigentümern. Als Sprecher des Vorstands obliegt ihm die Abgabe von Erklärungen gegenüber der Öffentlichkeit und den Medien. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt und die Umsetzung der gefassten Beschlüsse laufend überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat unverzüglich informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft. Der **Gesamtvorstand** ist für das Erreichen der Ziele der Geschäftspolitik verantwortlich und trägt hierfür die unternehmerische Gesamt-

verantwortung sowohl auf Unternehmens- als auch Konzernebene. Basis dieser Ziele ist eine umfassende Corporate Social Responsibility (CSR) Strategie, die nicht nur ökonomische, ökologische und soziale Aspekte, sondern auch eine vorbildliche Corporate Governance und Compliance berücksichtigt.

### Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo aus acht Mitgliedern. Persönliche Integrität, Marktkenntnis und Erfahrung zeichnen seine Mitglieder aus. Gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) ist ein Aufsichtsratsmitglied unabhängig, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 erklärt. Mit Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara A. Knoflach, Maria Doralt, Richard Gregson und Franz Zwickl erfüllen fünf von acht Aufsichtsräten die Kriterien gemäß C-Regel Nr. 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (O1). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen jedoch Funktionen in nahe stehenden Gesellschaften oder branchenähnlichen Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen können. Details hierzu finden Sie unter „Comply or Explain“ (Erklärung/Begründung zu C-Regel Nr. 45) sowie in den „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien sowie eine Auflistung aller Mandate der Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der CA Immo Gruppe sind auf der Konzernwebsite abrufbar.

Der **Prüfungsausschuss** ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses, der Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie für die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Internen Revisionssystems und des Risikomanagements verantwortlich. Weiters obliegt ihm die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses samt Lageberichten, des Corporate Governance Berichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverteilung. Zusätzlich prüft er die Unabhängigkeit des (Konzern-)Abschlussprüfers, insbesondere im Hinblick auf für die Gesellschaft zusätzlich erbrachte Leitungen, und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge für die Auswahl des (Konzern-) Abschlussprüfers. Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses – insbesondere jedoch Richard Gregson – gelten aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer Erfahrungen als ausgewiesene Finanzexperten.

<sup>1)</sup> Weitere Informationen zu den im Geschäftsjahr 2015 gewährten Vergütungen für jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied erhalten Sie im „Vergütungsbericht“. Informationen zu Aufsichtsratsmandaten oder vergleichbaren Funktionen in anderen in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften für jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied finden Sie unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com).

## ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

<b>Prüfungsausschuss</b>	<b>Investitionsausschuss</b>	<b>Vergütungs- u. Nominierungsausschuss / Präsidialausschuss</b>
Richard Gregson (Vorsitzender)	Wolfgang Rutenstorfer (Vorsitzender)	Wolfgang Rutenstorfer (Vorsitzender)
Wolfgang Rutenstorfer	Maria Doralt	Barbara A. Knoflach
Michael Stanton	John Nacos	Dmitry Mints
Franz Zwickl (bis 17.2.2016)	Michael Stanton	
	Franz Zwickl (bis 17.2.2016)	

Der **Investitionsausschuss** bereitet in Zusammenarbeit mit dem Vorstand sämtliche Investitionsentscheidungen vor, die vom Gesamtaufichtsrat zu treffen sind. Darüber hinaus können Investitionen in und Veräußerungen von Immobilien bzw. Unternehmen sowie die Durchführung von Projektentwicklungen und ähnliche Maßnahmen mit Gesamtinvestitionskosten von unter 50 Mio. € durch den Investitionsausschuss genehmigt werden. Weiterreichende Angelegenheiten erfordern jedenfalls die Zustimmung des Gesamtaufichtsrats.

Der **Vergütungs- und Nominierungsausschuss** ist für die Nachfolgeplanung im Vorstand sowie im Aufsichtsrat zuständig. Die an die Hauptversammlung gerichteten Besetzungsvorschläge zu frei werdenden Aufsichtsratsmandaten berücksichtigen regelmäßig nicht nur die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten, sondern achten insbesondere auf Diversität und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung im Aufsichtsrat. Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Darüber hinaus befasst sich der Vergütungs- und Nominierungsausschuss mit dem Vergütungssystem für den Vorstand sowie – im Falle außerordentlicher Bonifikationen – für Mitarbeiter. Alle Mitglieder des Vergütungs- und Nominierungsausschusses verfügen aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Tätigkeit über ausreichende Kenntnis und Erfahrung im Bereich der Vergütungspolitik.

Der **Präsidialausschuss** der CA Immo ist mit dem Vergütungs- und Nominierungsausschuss ident. Er entscheidet bei durch den Aufsichtsrat zu genehmigenden Geschäften, wenn durch die mit der Einberufung einer Aufsichtsratssitzung verbundene Verzögerung ein erheblicher Vermögensnachteil für die Gesellschaft droht.

Details zu den Ausschusstätigkeiten des Geschäftsjahres 2015 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

**Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat**

CA Immo verfügte bisher über keine Arbeitnehmervertretung. Eine solche bestand lediglich in der CA Immo-Tochter Europol Real Estate Asset Management GmbH. Dennoch konnten Mitarbeiter mittels Antrag Empfehlungen an den Vorstand herantragen, die in wöchentlich stattfindenden Konzernvorstandssitzungen behandelt und im Falle einer Genehmigungspflicht durch den Aufsichtsrat an diesen weitergeleitet wurden.

Im Februar 2016 fanden bei CA Immo die ersten Betriebsratswahlen statt. Der Betriebsrat für die Mitarbeiter der CA Immobilien Anlagen AG hat sich inzwischen konstituiert und seine Tätigkeit aufgenommen.

**MITBESTIMMUNG DER AKTIONÄRE**

Mit Dmitry Mints, John Nacos und Michael Stanton vertreten drei von insgesamt acht (ab 17.2.2016 sieben) Aufsichtsratsmitgliedern direkt oder indirekt einen Anteilseigner (O1) mit einer Beteiligung von mehr als 10% (C-Regel Nr. 54). Aufgrund eines frist- und ordnungsgemäß gestellten Ergänzungsverlangens der O1 wurde die Tagesordnung der diesjährigen 28. ordentlichen Hauptversammlung um zwei Tagesordnungspunkte ergänzt. Die neuen Punkte betrafen die Verlängerung der Amtsperioden von bestehenden Aufsichtsratsmandaten sowie die Änderung der Satzung hinsichtlich der gesetzlichen Mehrheitsanforderungen für Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung. Darüber hinaus erstattete O1 zu den von CA Immo angekündigten Tagesordnungspunkten Gegenvorschläge hinsichtlich der Erweiterung des Aufsichtsrats von bisher sechs auf acht Mitglieder und schlug neben dem vom Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten John Nacos zur Wahl in den Aufsichtsrat vor. Sämtliche Beschlussvorschläge der O1 wurden mit den gesetzlich erforderlichen Mehrheiten angenommen. Informationen zur Ausgestaltung der Aktien finden sich unter „Comply or Explain“ (Erklärung/Begründung zu C-Regel Nr. 2). Informationen über die Rechte der Aktionäre

in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht.

#### **Frauenförderung bei CA Immo**

Informationen zum Human Resources Management und im Speziellen zur Frauenförderung bei CA Immo sind im Konzernlagebericht (Kapitel Mitarbeiter) nachzulesen.

---

#### **UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG**

Integres Verhalten ist für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Dazu gehört, sich an Gesetze zu halten, ethische Grundwerte zu respektieren und nachhaltig zu handeln. Der Verhaltenskodex der CA Immo Gruppe ist auf [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht. Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Baufirmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-Venture-Partner) verbindlich. Die Überwachung der Einhaltung des Verhaltenskodex obliegt der Konzern-Compliance-Verantwortlichen sowie dem "Lenkungsreis Compliance". Der Lenkungsreis tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Mal, um branchentypische Compliance-Risiken und die Wirksamkeit bisher beschlossener Maßnahmen zu überprüfen.

#### **Korruptionsprävention**

CA Immo lehnt jegliche Form von Korruption ab und hat hierfür verbindliche Leitsätze definiert („Zero Tolerance“). Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest ein Mal jährlich informiert. Die Prüfung Korruptions-relevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands durch die Konzernrevision. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft. In 2015 wurden keine Korruptionsfälle aufgedeckt.

#### **Compliance**

Compliance ist für CA Immo ein Instrument der Risikoversorge. Deshalb werden insbesondere neue Mitarbeiter bereits im Rahmen eines „Welcome Days“ face-to-face mit den Compliance Strukturen, Grundwerten und Verhaltensstandards, dem Umgang mit Insiderinformationen sowie allen Compliance-relevanten Aspekten vertraut gemacht. Daneben haben alle Führungskräfte und Mitarbeiter in Deutschland und Österreich sowie alle osteuro-

päischen Führungskräfte und Mitarbeiter aus sensiblen Bereichen im Ein- bzw. Zweijahresrhythmus ein webbasiertes Training zu durchlaufen. Ziel ist, anhand von praxisnahen Beispielen aus dem Immobilienbereich (Umgang mit Behörden, Baufirmen und Lieferanten, Mietern, sonstigen Geschäftspartnern etc.) und Fallstudien zum Insiderrecht die Bewältigung beruflicher Konfliktsituationen (z.B. Anti-Korruption) in Übereinstimmung mit dem Compliance- und Wertesystem von CA Immo zu erleichtern. 2015 haben konzernweit insgesamt 146 Mitarbeiter (41%) (2014: 63 Mitarbeiter bzw. 17%) das Training absolviert; das Training wurde im Berichtsjahr von 23 Führungskräften durchlaufen (2014: 0).

Um Insiderhandel vorzubeugen, werden alle Organe und Mitarbeiter sowie sonst für CA Immo tätige Personen über das Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen unterrichtet und organisatorische Maßnahmen zur Verhinderung der missbräuchlichen Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen oder anderen Compliance-relevanten Informationen getroffen. Die Einhaltung der konzernweit geltenden Kapitalmarkt Compliance-Richtlinie obliegt der Konzern-Compliance-Verantwortlichen. Zu- und Verkäufe von CA Immo-Wertpapieren durch Organe der Gesellschaft werden der Finanzmarktaufsicht gemeldet und sowohl auf deren Website als auch unter [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com) veröffentlicht.

---

#### **LEISTUNGEN UND HONORARE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

Als Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer wurde gemäß Hauptversammlungsbeschluss die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft bestellt. In den ausländischen Tochtergesellschaften sind überwiegend lokale Kanzleien aus dem KPMG-Netzwerk beauftragt, die Halbjahres- und Jahresabschlüsse sowie deren Überleitung auf IFRS einem Review zu unterziehen bzw. zu prüfen. Die Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer für Prüfungstätigkeiten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 433 Tsd. € (2014: 420 Tsd. €). Für projektbezogene und sonstige (Bestätigungs-) Leistungen fielen im Berichtszeitraum 273 Tsd. € (2014: 255 Tsd. €) an. Im Rahmen der Emission der Unternehmensanleihe 2016 bis 2023 wurden 2015 weitere 90 Tsd. € für sonstige Bestätigungsleistungen an den Abschlussprüfer bezahlt. Der Konzernabschlussprüfer hat keine die Unabhängigkeit beeinträchtigenden Beratungsleistungen erbracht.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht fasst jene Grundsätze zusammen, die für die Festlegung der Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats der CA Immo Anwendung finden, erläutert Höhe sowie Struktur der Vorstands- und Aufsichtsratsbezüge und enthält Angaben zum Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat.

### ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

Für die Festlegung der individuellen Vorstandsvergütung ist der Aufsichtsrat nach Vorbereitung durch den Vergütungs- und Nominierungsausschuss zuständig. Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einem festen, erfolgsunabhängigen Jahresgrundgehalt, erfolgsbezogenen (variablen) Komponenten sowie Nebenleistungen und einer Altersversorgung zusammen. Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind sowohl der jeweilige Tätigkeits- und Verantwortungsbereich, die persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch nationale und internationale Branchenstandards des Immobiliensektors. Die variablen Vergütungsbestandteile sind auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts ausgerichtet und werden kontinuierlich an die von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinschaftlich definierten strategischen Ziele angepasst.

Im Zuge der Verlängerung der Vorstandsmandate wurden unter Beiziehung externer Berater auch die Vorstandsverträge sowie die Vergütungsstruktur des Vorstands intensiv erörtert. Im März 2015 wurden einige wesentliche Änderungen des variablen Vergütungssystems für alle Vorstandsmitglieder beschlossen. Die erfolgsbezogene Vergütung ist nunmehr 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). Aktienoptionspläne bestehen weiterhin nicht.

#### Fixbezüge und Nebenleistungen

Die Höhe der Fixbezüge richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, unterliegen Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern der Zustimmung des Aufsichtsrats. Für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften erfolgt grundsätzlich keine gesonderte Vergütung. Das Fixum wird als erfolgsunabhängige

Grundvergütung in vierzehn Monatsgehältern im Voraus ausbezahlt. Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, Telefon, Reisespesen), die allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zustehen. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von jedem Vorstandsmitglied zu versteuern.

#### Neugestaltung der variablen Vergütungskomponente

Beginnend mit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50% der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Aufsichtsrat 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 Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (**Mid Term Incentive**) bzw. 36 Monaten (**Long Term Incentive**) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des Auszahlungsjahres.

#### Erfolgsbeteiligung zur Förderung unternehmerischen Denkens

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 (nach Minderheiten) Voraussetzung. Für die Führungsebene sind Bonuszahlungen zusätzlich an die Erreichung individueller operativer Jahresziele gekoppelt. Weiters besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem LTI-Programm zu partizipieren.

### **Long Term Incentive Programm**

Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz der oben beschriebenen Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht. Es ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltfrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Das LTI-Programm berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo. Entscheidende Faktoren sind die Wertgenerierung im Konzern, gemessen an NAV-Wachstum, ICR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und ab 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und die ICR (bzw. ab 2014 das FFO-Wachstum) liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Die Vergütung erfolgt in Cash. Der Zielerreichungsgrad für die zweite LTI-Tranche 2012-2014 lag zum Jahresende 2014 bei rd. 81% bzw. einem Geldwert von 11,43 € je am LTI-Programm 2012-2014 teilnehmender Aktie. Auf Basis dieser Berechnungen wurde 2015 für insgesamt 77.609 teilnehmende Aktien ein Gesamtbetrag von 887 Tsd. € ausbezahlt. Hiervon entfielen rd. 20% auf die in 2015 amtierenden Vorstandsmitglieder.

### **Pensionsregelungen**

Die Vorstandsmitglieder verfügen über Pensionskassenregelungen, für die das Unternehmen jährlich festgesetzte Beiträge (rd. 10% der Fixbezüge) leistet. Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen für das Unternehmen nicht. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 60 Tsd. € (2014: 56 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet.

### **Regelungen für die vorzeitige Beendigung von Dienstverträgen**

2015 wurden die Vorstandsverträge um eine „Change of Control“-Klausel ergänzt, die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein verpflichtendes Übernahmeangebot legen muss oder die O1 Group ihre 26%-Beteiligung an der CA Immo an einen Dritten veräußert sowie bei Firmenzusammenschlüssen. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor.

tendes Übernahmeangebot legen muss oder die O1 Group ihre 26%-Beteiligung an der CA Immo an einen Dritten veräußert sowie bei Firmenzusammenschlüssen. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor.

### **Ansprüche bei Beendigung des Dienstvertrages**

Die Höhe der Abfertigung im Falle der Beendigung des Dienstverhältnisses der Vorstände richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (Kriterien: Höhe der Gesamtbezüge, Unternehmenszugehörigkeit). Sie beträgt maximal einen Gesamtjahresbezug und verfällt bei Kündigung durch den Dienstnehmer. Sämtliche Vorstandsverträge sehen unverändert eine Ausgleichszahlung im Falle einer Abberufung aus wichtigem Grund vor. Sie ist, abhängig von der Restlaufzeit des Vorstandsmandats, auf maximal zwei Jahresvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt.

Infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 65 Tsd. € (2014: 97 Tsd. €). Per 31.12.2015 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 189 Tsd. € (31.12.2014: 337 Tsd. €).

An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2012-2014 wurden 320 Tsd. € an frühere Mitglieder des Vorstands geleistet. Bernhard H. Hansen erhielt nach seiner Mandatsniederlegung als Vorstandsmitglied der CA Immo sowie als Vorsitzender der Geschäftsführung der CA Immo Deutschland GmbH bis zum Auslaufen seiner Verträge im September 2015 laufende Bezüge (inkl. variable Gehaltsbestandteile), die bereits im Konzernabschluss 2013 bilanziell berücksichtigt wurden. In Summe wurden somit 320 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder ausbezahlt (2014: 393 Tsd. €).

## VORSTANDSBEZÜGE 2015

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2015 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.485 Tsd. € (2014: 1.326 Tsd. €). Die Vorstandsvergütung enthielt 545 Tsd. € (2014: 541 Tsd. €) an Short Term Incentives sowie 175 Tsd. € (2014: 74 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2012-2014. Die Vorstandsvergütung bestand zu 52% (2014: 54%) aus fixen und zu 48% (2014: 46%) aus

variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2016 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2015 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 467 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2015 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.835 Tsd. € (Stand per 31.12.2014: 2.226 Tsd. €). Hiervon entfallen 206 Tsd. € (Vorjahr: 483 Tsd. €) auf den Vorstand.

## VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	Bruno Ettenauer		Florian Nowotny		Gesamt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Fixbezüge	343	320	246	225	589	545
gehaltsabh. Abgaben	63	58	37	35	101	93
Sachbezug PKW	9	9	4	4	13	13
Diäten	1	1	1	2	2	4
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>416</b>	<b>388</b>	<b>290</b>	<b>267</b>	<b>706</b>	<b>655</b>
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge in Pensionskassen)</i>	<i>50%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>52%</i>	<i>54%</i>
Kurzfristige variable Bezüge ("ZVB Bonus")	320	318	225	223	545	541
Mehrjährige variable Bezüge (LTI-Programm)	126	62	49	12	175	74
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>446</b>	<b>380</b>	<b>274</b>	<b>235</b>	<b>720</b>	<b>615</b>
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>50%</i>	<i>47%</i>	<i>47%</i>	<i>45%</i>	<i>48%</i>	<i>46%</i>
Beiträge in Pensionskassen	35	33	25	23	60	56
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>896<sup>1)</sup></b>	<b>801</b>	<b>589</b>	<b>525</b>	<b>1.485</b>	<b>1.326</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Abgangschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages in Höhe von 2.490 Tsd. € sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. €

## AKTIENBESITZ VON VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN

Per 31.12.2015 befanden sich im Vergleich zum Vorjahr unverändert insgesamt 31.120 Stück CA Immo-Aktien im Privatbesitz von Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitgliedern. Darüber hinaus wurden zum Stichtag 31.12.2015 im Rahmen des LTI-Programms 2015-2017 insgesamt 43.977 Stück CA Immo-Aktien (2014: 50.054 Stück) von Mitarbeitern sowie ehemaligen Vorstandsmitgliedern der CA Immo gehalten. Die Gesellschaft selbst hielt zum Bilanzstichtag 2.000.000 Stück eigenen Aktien.

## AKTIENBESITZ VON VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN

in Stk.	31.12.2015	31.12.2014
Bruno Ettenauer (bis 31.12.2015)	11.000	11.000
Florian Nowotny	9.120	9.120
Wolfgang Ruttendorfer	10.000	10.000
Franz Zwickl (bis 17.2.2016)	1.000	1.000
<b>Gesamt</b>	<b>31.120</b>	<b>31.120</b>

**D & O-VERSICHERUNG**

Für die Organe der Mutter- sowie sämtlicher Tochtergesellschaften (Vorstandsmitglieder, geschäftsführende Organe, Kontrollorgane und leitende Angestellte) wurde auf Ebene der Konzernmutter CA Immo eine D & O-Manager-Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung mit einem Deckungsumfang von 50 Mio. € abgeschlossen. Infolge einer Gesamtprämienzahlung für alle versicherten Personen erfolgt keine spezifische Zuordnung von Prämienzahlungen an Vorstandsmitglieder. Diese Versicherung sieht keinen Selbstbehalt vor.

**AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG**

Gemäß der Satzung der CA Immo wird die Vergütung des Aufsichtsrats jährlich für das abgelaufene Geschäftsjahr von der Hauptversammlung beschlossen. Für das Geschäftsjahr 2014 hat die 28. ordentliche Hauptversammlung vom 28. April 2015 neben dem Ersatz von Barauslagen eine Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied beschlossen. Der Vorsitzende erhält das Zweifache, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieser Fixvergütung. Zusätzlich erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats bzw. der Ausschüsse ein Sitzungsgeld

in Höhe von 500 € je Sitzungstag. Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrats unterjährig aus, so wird die Vergütung aliquotiert.

Im Geschäftsjahr 2015 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 215 Tsd. € (Vorjahr: 135 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 198 Tsd. € (Vorjahr: 122 Tsd. €) auf Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2014 (einschließlich Sitzungsgelder in Höhe von 19 Tsd. €; Vorjahr: 10 Tsd. €), 13 Tsd. € (2014: 12 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen und 4 Tsd. € (2014: 1 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet.

Für das Geschäftsjahr 2015 soll der 29. ordentlichen Hauptversammlung eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 306 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2015 eine Rückstellung in gleicher Höhe.

Kredite oder Vorschüsse wurden weder an Mitglieder des Vorstands noch an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Aufsichtsratsmitglieder der CA Immo haben keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

**AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG**

in Tsd. €	2015	2014
Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender	54	33
Helmut Bernkopf, Stv. d. Vorsitzenden (bis 28.10.2014)	33	25
Dmitry Mints, Stv. d. Vorsitzenden (ab 19.12.2014)	1	-
Maria Doralt (ab 8.5.2014)	19	-
Richard Gregson (ab 28.4.2015)	-	-
Waldemar Jud (bis 8.5.2014)	9	15
Barbara A. Knoflach	29	15
Reinhard Madlencnik (bis 28.10.2014)	23	17
John Nacos (ab 28.4.2015)	-	-
Michael Stanton (ab 19.12.2014)	1	-
Franz Zwickl (bis 17.2.2016)	28	17
<b>Gesamt</b>	<b>198</b>	<b>122</b>



---

# Konzern- lagebericht 2015

SILBERMÖWE  
Wien



## KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; darüber hinaus verfügt der Konzern über Büros in Zypern und der Ukraine. Jeder Standort agiert als weitgehend eigenverantwortliches Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) existieren in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31.12.2015 umfasst der Konzern 211 Tochtergesellschaften (31.12.2014: 227) mit insgesamt 357 Mitarbeitern (Stand 31.12.2014: 355) in insgesamt 16 Ländern<sup>1)</sup>.

Die Kernkompetenz der CA Immo Gruppe liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Neben Büroimmobilien umfasst das Bestandsportfolio der Gruppe auch Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie einen geringen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien.

### STANDORT ÖSTERREICH

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

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

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

### STANDORT DEUTSCHLAND

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH**. Als ehemalige Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien im deutschen Staatsbesitz verfügt sie über umfangreiche Kompetenzen in der Entwicklung innerstädtischer Liegenschaften. Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sichern eine entsprechende lokale Präsenz. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften.

Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Bau- und Facility Management inklusive Construction Management, Projektsteuerung und Bauüberwachung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

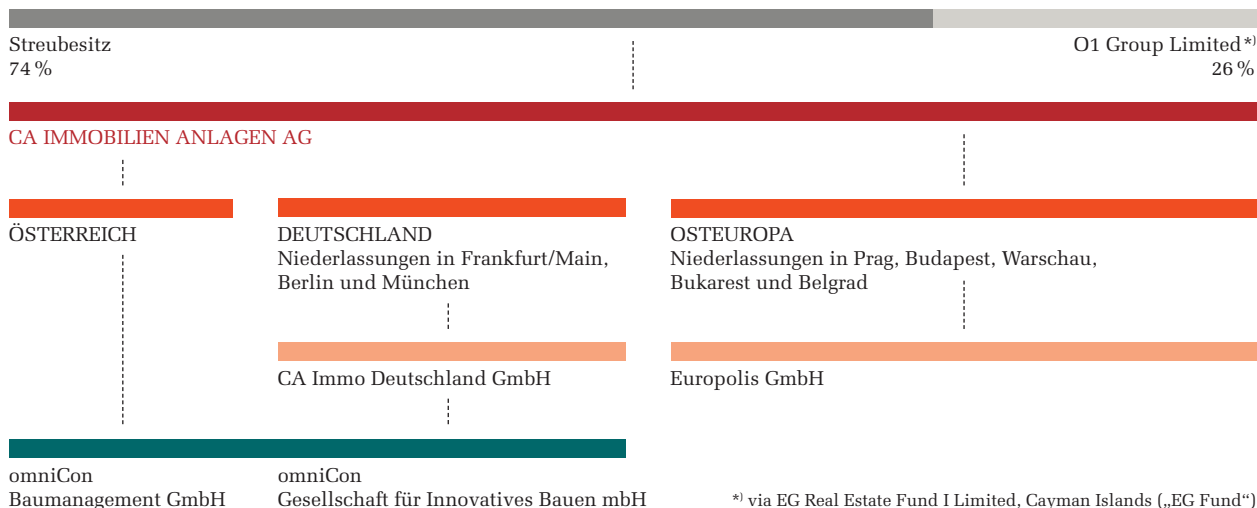
**STANDORT OSTEUROPA**

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

vier Teilportfolien auf. Im Juli 2015 erwarb CA Immo den Minderheitsanteil (rd. 35%) der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) am „E-Portfolio“. Eine Partnerschaft besteht mit der Union Invest, die einen Anteil von 49% am „C1-Portfolio“ hält. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden durch die **Europolis Real Estate Asset Management GmbH** (EREAM), Wien bzw. durch regionale Gesellschaften in Prag, Budapest, Warschau, Bukarest und Belgrad unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE

Stand: 31.12.2015



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### KONJUNKTURTREND <sup>1)</sup>

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

auf 1,9% verbessern, wobei dies jedoch erheblich von der Investitionstätigkeit abhängen wird. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,7% erwartet (2014: 2,6%). Insgesamt lag die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 91,6% (EU: 93,2%).

Die Wirtschaft in **Österreich** wächst weiterhin langsam, aber stetig. 2015 wuchs das reale BIP um 0,7%. Dieser Zuwachs war in erster Linie die Folge von staatlichen Investitionen und einer positiven Außenhandelsbilanz. Angesichts des stärkeren Privatkonsums und Investitionsvolumens wird mit einer Verdoppelung des BIP-Wachstums 2016 und 2017 gerechnet. Die Inflationsrate ging in Österreich 2015 auf 0,8% zurück (2014: 1,5%) und sollte aufgrund des fallenden Ölpreises 2016 und 2017 auf diesem niedrigen Niveau bleiben. Im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2015 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) liegt Österreich klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 auf 6,0% (2014: 5,6%).

### DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2015 <sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone lag 2015 wie erwartet bei 1,5%, in der gesamten EU bei 1,8%. Die Arbeitslosenquote in der gesamten EU lag mit 9,0% am niedrigsten Stand seit 2009. 2016 sollte das Wachstum im Euroraum mit 1,7% marginal ansteigen und sich 2017 weiter

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

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

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

### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens <sup>1)</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2)</sup>	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup>	Beschäftigungsquote <sup>4)</sup>	Brutto-Staatsverschuldung <sup>5)</sup>	Handelsbilanzsaldo <sup>6)</sup>
	2015	2016	in %	in %	in %	in % des BIP 2015	in Mrd. €
EU –28	1,8	1,9	-0,1	9,0	0,9	86,0	11,6
Euroraum–18	1,5	1,7	-0,1	10,5	1,1	91,8	24,2
AT	0,7	1,7	0,8	6,0	0,8	85,3	0,7
GER	1,7	1,8	-0,2	4,5	0,5	71,9	14,9
PL	3,6	3,6	-0,6	7,1	1,0	51,9	-0,9
CZ	3,9	2,3	0,2	4,5	1,1	41,4	-0,5
HU	3,0	2,1	-0,1	6,3	2,1	78,0	-0,2
RO	3,6	4,2	-1,5	6,7	0,2	37,2	0,0

Quelle: Eurostat, Bloomberg

<sup>1)</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); <sup>2)</sup> per Januar 2015; <sup>3)</sup> per Dezember 2015 (saisonbereinigt); <sup>4)</sup> per drittem Quartal 2015; <sup>5)</sup> in % des BIP 2015; per drittem Quartal 2015 <sup>6)</sup> Januar bis November 2015 (nicht saisonbereinigt)

Das Wirtschaftswachstum von **Ungarn** ging 2015 auf 3,0% (2014: 3,7%) zurück, lag jedoch damit erheblich über den Erwartungen von 2,7%. In **Rumänien** entwickelte sich die Wirtschaft 2015 mit einem BIP-Wachstum von 3,6% ebenfalls positiv. Das Bruttoinlandsprodukt von **Polen** wuchs 2015 um 3,6% und befand sich damit weiterhin auf einem starken, stabilen Kurs. In **Tschechien** kam es zwischen dem 3. und 4. Quartal 2015 zu einem BIP-Rückgang, es konnte aber trotzdem ein Jahreswachstum von 3,9% verzeichnet werden. Mit Ausnahme Tschechiens (4,5%) ist die Arbeitslosenquote in den **CEE-Ländern** höher als im Rest der EU und liegt in Polen bei 7,1%, in Ungarn bei 6,3% und in Rumänien bei 6,7%.

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

#### GELDMARKT UND ZINSUMFELD <sup>1)</sup>

Die Geldmarktpolitik war 2015 stark expansiv und von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau geprägt. Im Jahresverlauf 2015 hielt die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bis zu ihrer Entscheidung im Dezember, die Einlagezinsen in der Eurozone von -0,20% auf -0,30% zu senken, auf stabilem Niveau. Die Zinsen blieben während des gesamten Jahres im negativen Bereich, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen. Laut Eurostat lag die Teuerungsrate in der Eurozone Ende 2015 bei nur 0,4% und somit weit unter dem 2%-Zielwert der EZB.

Um der Gefahr einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Januar 2015, das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus Ländern der Eurozone auf ein Volumen von bis zu 60 Mrd. € auszudehnen und bis September 2016 weiterlaufen zu lassen. Der 3-Monats-Euribor (Referenzzinssatz für variabel verzinsliche Anleihen) bewegte sich 2015 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,8% und -0,14%. Im April 2015 bewegte er sich erstmals in negativem Terrain. Die Talfahrt im 2. Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen 2016 fort und erreichte Ende Februar mit -0,2% einen

neuen Tiefstand. Auch die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität erreichte 2015 historische Tiefstände.

#### WÄHRUNGEN <sup>2)</sup>

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten 2015 zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung, insbesondere gegenüber dem US-Dollar. Die polnische und ungarische Währung zeigten um das 2. Quartal 2015 höhere Volatilität: EUR/PLN wurde 2015 zwischen 3,99 und 4,37 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 296 und 322 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE-Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch wieder aufgeholt werden konnte.

#### AUSBLICK <sup>3)</sup>

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

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

<sup>2)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistische Zentralämter, Bloomberg

<sup>3)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Statistische Zentralämter, Bloomberg

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

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

#### Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien erreichte im 4. Quartal 2015 mit 1,8 Mrd. € den bislang höchsten Quartalsstand und machte fast die Hälfte des gesamten Jahresinvestitionsvolumens aus. Der Hauptgrund dafür ist der Abschluss mehrerer großvolumiger Transaktionen zu Jahresende. 2015 entfielen 40% der Transaktionen auf Büroimmobilien, gefolgt von 31% im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Insgesamt lag das Investitionsvolumen in Höhe von 2,7 Mrd. € ähnlich hoch wie im Vorjahr (2,8 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag mit 4,20% im 4. Quartal nur unwesentlich unter dem Vorquartal (4,30%). Die Renditen in guten Lagen waren minimal geringer (10 bps) als im 3. Quartal (4,95% gegenüber 5,05%). Der Anteil ausländischen Kapitals betrug erstmals seit zehn Jahren mehr als 50% des Gesamtjahreswerts. Im 4. Quartal stieg der Anteil internationaler Investoren von 26% (3. Quartal) auf knapp 65%. Auf das Konto inländischer Investoren gingen 35% der Investitionen; rund 21% wurden von deutschen Anlegern getätigt.

#### Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Büroimmobilienmarkt ist mit rund 198.000 m<sup>2</sup> um 75% gegenüber dem Vorjahreswert (113.000 m<sup>2</sup>) gestiegen. Der Gesamtbestand erhöhte sich im 4. Quartal mit ca. 11,0 Mio. m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber 2014 (10,9 Mio. m<sup>2</sup>). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist in erster Linie auf das signifikant geringere Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Die Fertigstellungen lagen nur knapp über 7.000 m<sup>2</sup>; im letzten Quartal wurden keine wichtigen Büroprojekte fertiggestellt. Die Vermietungsleistung lag mit 61.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2015 um 50% über dem Ergebnis des 3. Quartals (32.000 m<sup>2</sup>). Die Gesamtvermietungsleistung (200.000 m<sup>2</sup>) lag allerdings geringfügig unter dem Vorjahresergebnis (210.000 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2015 waren neue Büroflächen entweder bereits vollständig vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Diese Tendenz sollte sich bis 2017 oder 2018 fortsetzen. Die Leerstandsrate sank mit 6,3% auf ein Rekordtief und resultiert aus dem geringen Fertigstellungsvolumen in 2015 sowie aus der anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen. Die monatliche Spitzenmiete in Wien erhöhte sich im letzten Quartal 2015 mit 25,85 €/m<sup>2</sup> geringfügig gegenüber dem Vorquartal (25,75 €/m<sup>2</sup>). Leichte Schwankungen zeigten sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen, die

bis zum 4. Quartal auf rund 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in guten bzw. 13,50 €/m<sup>2</sup>/Monat in durchschnittlichen Lagen stiegen.

### BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2015	2014	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	200.000	210.000	-4,8
Leerstandsrate in %	6,3	6,5	-3,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	25,85	25,75	+0,4
Spitzenrendite in %	4,20	4,60	-8,7

Quellen: CBRE: Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

### IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>2)</sup>

#### Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland wuchs 2015 mit 55,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um fast 40%. Mehr als 30% des Jahresergebnisses (17 Mrd. €) wurden allein im 4. Quartal 2015 erwirtschaftet, dem damit stärksten Quartal der letzten fünf Jahre. In Deutschland wurden 2015 rund 23 Mrd. € in Büroimmobilien sowie 17 Mrd. € in Einzelhandelsflächen investiert. Zusammen machen diese beiden Kategorien rund 75% des gesamten deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien aus. Im letzten Quartal 2015 wurde im Bereich Büroimmobilien das höchste Quartalsergebnis seit 2007 erzielt. Der Anteil ausländischer Investoren ist in Deutschland von 39% auf beinahe 50% gestiegen.

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

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView Q4 2015, Vienna Office MarketView Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: German Investment Market Q4 2015; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2015, Investment Market Overview Berlin, Munich; MarketView European Investment Quarterly Q4 2015

**Büroimmobilienmarkt <sup>1)</sup>**

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

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

verzeichneten ein Plus von 4%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2016 erwartet.

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

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2015 auf rund 391.200 m<sup>2</sup> und blieb damit zum vierten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke bzw. rund 12% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Gleichzeitig wurde 2015 die höchste Zahl an neuen Mietflächen seit mehr als einem Jahrzehnt fertiggestellt. Dies betraf jedoch hauptsächlich kleinere Transaktionen. Der Hauptschwerpunkt liegt nach wie vor auf Qualität: 63% des Gesamtflächenumsatzes wurden mit Immobilien im Topsegment erzielt; bei vier der zehn größten Transaktionen handelte es sich um Entwicklungsprojekte.

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

**BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND**

	2015	2014	Veränderung in %
<b>Berlin</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	879.400	616.000	42,8
Leerstandsrate in %	6,3	7,7	-18,2
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	24,0	22,0	9,1
Spitzenrendite in %	4,00	4,50	-11,11
<b>Frankfurt am Main</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	391.200	378.100	3,5
Leerstandsrate in %	9,1	10,4	-12,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	35,5	35,0	1,4
Spitzenrendite in %	4,35	4,60	-5,43
<b>München</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	761.000	641.000	18,7
Leerstandsrate in %	5,3	6,8	-22,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	34,0	33,0	3,0
Spitzenrendite in %	3,65	4,30	-15,12

Quellen: Jones Lang LaSalle: Office Market Overview BIG 7 4Q 2014, Office Market Profile Berlin, Frankfurt, Munich 4Q 2015  
Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Die Leerstandsrate sank im letzten Quartal 2015 noch weiter auf 9,1%, dem niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Spitzenmiete von 35 € auf 35,5 €/m<sup>2</sup>/Monat leicht an. Für 2016 wird ein weiterer Anstieg in stark nachgefragten Lagen erwartet.

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

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

### Investmentmarkt

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

In der zweiten Jahreshälfte 2015 wuchs das Transaktionsvolumen in **Polen** auf ein Rekordniveau von 2,88 Mrd. €. Dies entspricht einem Jahresgesamtvolumen

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

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

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

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

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

Bis Jahresende 2015 waren in **Bukarest** 240.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Die Vermietungsaktivität sank im Jahresvergleich um 20%. Das Fertigstellungsvolumen betrug 72.500 m<sup>2</sup>. Der Bürobestand summierte sich auf

<sup>1)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2015; CBRE: CEE Property Investment MarketView Q4 2015

<sup>2)</sup> Quellen: Jones Lang LaSalle: Prag Office Market Q4 2015; CBRE: Office MarketView Prague, Warsaw, Bucharest and Budapest Q4 2015, EMEA Rents and Yields Q4 2015



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

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** stieg 2015 im Vorjahresvergleich um 51% auf 364.800 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsleistung im Bürosektor übertraf erstmals die 500.000 m<sup>2</sup>-Schwelle und erhöhte sich ähnlich wie 2014 um 18%. Das Fertigstellungsvolumen sank 2015 mit 50.900 m<sup>2</sup> um 25% gegenüber dem Vorjahreswert; 2016 sollen 100.000 m<sup>2</sup> neue Flächen hinzukommen. 57% der neuen Flächen sind bereits vermietet. Die Leerstandsrate ging 2015 um 4,1% auf aktuell 12,1% zurück. Der gerin-

gere Leerstand wurde bei allen Gebäudekategorien verzeichnet. Bei den Class A-Immobilien gab es mit 8,8% die niedrigste durchschnittliche Leerstandsrate. Die durchschnittliche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest derzeit auf 19 bis 21 €/m<sup>2</sup>/Monat.

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

#### BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPEÄISCHEN KERNMÄRKTEN

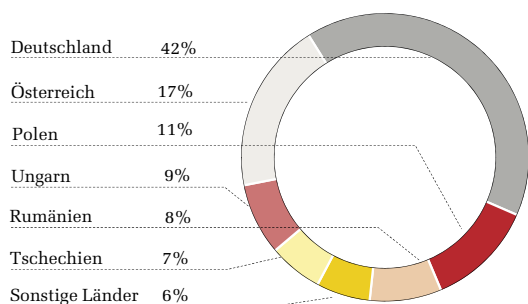
	2015	2014	Veränderung in %
<b>Budapest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	536.300	465.000	15,3
Leerstandsrate in %	12,1	16,2	-25,3
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,0 –21,0	19,0 –21,0	0
Spitzenrendite in %	7,15	7,25	-1,38
<b>Bukarest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	240.000	315.000	-23,8
Leerstandsrate in %	11,9	13,0	-8,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	18,5	18,0	2,8
Spitzenrendite in %	7,50	7,75	-3,23
<b>Prag</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	449.800	331.000	35,9
Leerstandsrate in %	14,6	15,3	-4,6
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	19,5	19,5	0,0
Spitzenrendite in %	5,75	6,00	-4,17
<b>Warschau</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	832.200	612.000	36,0
Leerstandsrate in %	12,3	13,3	-7,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	23,5	25,5	-7,8
Spitzenrendite in %	5,75	6,00	-4,17

Quellen: CBRE: Budapest Office MarketView Q4 2015, MarketView Bucharest Office Q4 2015, MarketView Prague Office Q4 2015, MarketView Warsaw Office Q4 2015, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2015; Jones Lang LaSalle: Prague Office Market Q4 2014. Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

### PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (Basis: 3,7 Mrd. €)



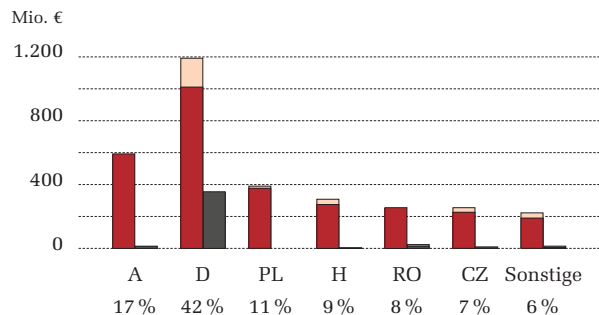
### 3,7 Mrd. € Immobilienvermögen

CA Immo hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,7 Mrd. €. Davon entfallen 3,2 Mrd. € (89% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien<sup>1)</sup> sowie 0,4 Mrd. € (11% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Deutschland ist mit einem Anteil von 42% größtes regionales Segment.

### IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND

BILANZPOSITIONEN (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen)

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



<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2015 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>3)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	592	0	592	16	0	16	1	0	1	609	0	610	19	0	17
Deutschland	879	182	1.061	355	0	355	72	65	137	1.306	247	1.553	41	55	42
Tschechien	228	29	257	13	0	13	0	0	0	240	29	269	8	6	7
Ungarn	278	35	313	1	0	1	0	0	0	280	35	315	9	8	9
Polen	292	14	306	0	0	0	0	87	87	292	100	392	9	22	11
Rumänien	258	0	258	13	9	21	0	0	0	271	9	279	8	2	8
Sonstige	194	32	226	11	0	11	0	0	0	205	32	237	6	7	6
<b>Summe</b>	<b>2.721</b>	<b>292</b>	<b>3.013</b>	<b>409</b>	<b>9</b>	<b>417</b>	<b>73</b>	<b>152</b>	<b>225</b>	<b>3.203</b>	<b>452</b>	<b>3.656</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			82%			11%			6%			100%			

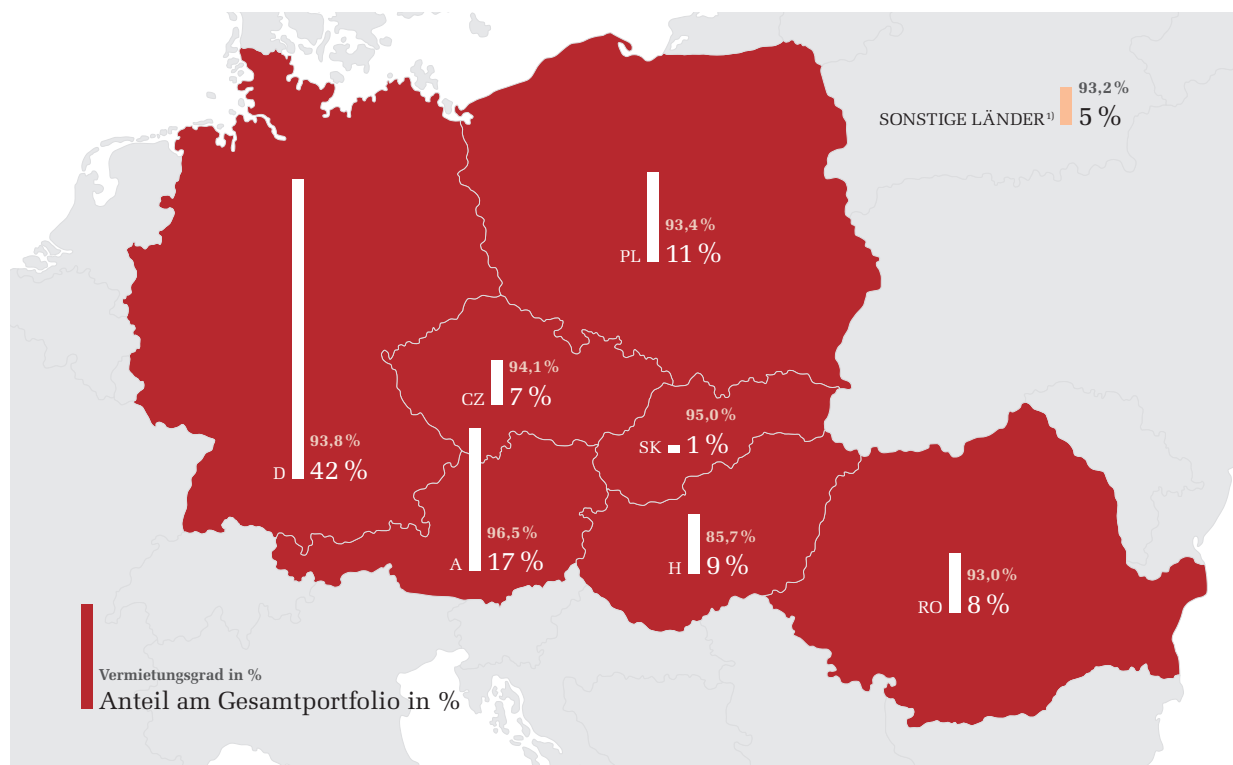
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

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

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der 2015 fertig gestellten deutschen Projektentwicklungen Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus

<sup>3)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

## IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO



<sup>1)</sup>Inkludiert Liegenschaften in Serbien, Kroatien, Bulgarien, Slowenien und der Ukraine.

### Ankäufe

Anfang Juli kaufte CA Immo den Anteil des Joint Venture Partners EBRD am osteuropäischen „E-Portfolio“. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an acht Bürogebäuden (Buchwert ca. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert ca. 23 Mio. €) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%. Im Portfolio enthalten sind hochwertige Bürogebäude in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse, River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagrebtower). Die Vermietungsrate des "E-Portfolios" lag per 31. Dezember 2015 bei 95,3%; die Bruttorendite betrug 7,7%. Der Bruttokaufpreis für den EBRD-Anteil von ca. 60 Mio. € spiegelt einen Abschlag zum Net Asset Value (NAV) des Portfolios wider. Das Loan-to-Value-Verhältnis des Portfolios beläuft sich auf rund 50%.

### Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2015 wurde die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien konzernweit fortgeführt. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die regional oder sektoral nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen sind. Das 2015 verkaufte Immobilienvermögen brachte in Summe Verkaufserlöse von 502,1 Mio. € und einen Ergebnisbeitrag von 53,9 Mio. € (2014: 38,8 Mio. €). Die Verkaufserlöse werden u.a. in die Entwicklung deutscher Büroprojekte reinvestiert.

Im Februar veräußerte CA Immo zwei kleinere Bürogebäude in Sofia (Europark Office Building, 8.000 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche) und Budapest (Buda Business Center, 6.400 m<sup>2</sup>) sowie **zwei Hotels in Tschechien**: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m<sup>2</sup> Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m<sup>2</sup> Hotelfläche.

Darüber hinaus wurde der **strategische Rückzug aus dem Logistik-Sektor** weiter fortgeführt: Das Closing für den Verkauf eines im Joint Venture mit der EBRD gehaltenen Logistik-Portfolios mit einer Gesamtfläche von rund 467.000 m<sup>2</sup> erfolgte im März; ebenso der Verkauf des Logistikparks Europolis Park Budapest M1 mit rd. 69.100 m<sup>2</sup> Mietfläche. Im September verkaufte CA Immo das H&M-Logistikzentrum in Hamburg-Allermöhe mit einer gesamten Nutzfläche von rund 114.500 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis von über 100 Mio. € lag deutlich über Buchwert.

Im September setzte CA Immo die **Reduktion von Minderheitsanteilen im Portfolio** fort und verkaufte ihren 50%-Anteil am Warschauer Poleczki Business Park an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50%-Anteils lag bei mehr als 80 Mio. €; das Closing erfolgte im Jänner 2016.

In **Österreich** wurden im Zuge der Portfoliobereinigung kleinere Liegenschaften diverser Assetklassen sowie Superädifikate mit einem Buchwert von insgesamt rd. 89,1 Mio. € verkauft; der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 2,4 Mio. €.

Der Verkauf von **Baugrundstücken** im Rahmen der großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland brachte insgesamt 71,3 Mio. € an Verkaufserlösen bzw. 14,57 Mio. € Ergebnisbeitrag. Verkauft wurden vor allem Wohnbaufelder im Berliner Stadtquartier Eurocapacity, für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden.

Im September verkaufte CA Immo ein geplantes Wohn- und Geschäftsgebäude im Mainzer Zollhafen im Rahmen eines Forward Sale. CA Immo wird das insgesamt rd. 18.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche umfassende Gebäude Rheinallee III schlüsselfertig für einen von Aberdeen Asset Management verwalteten Immobilien-Spezialfonds erstellen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2018 vorgesehen; der Kaufpreis liegt bei ca. 66 Mio. €.

#### Investitionen

2015 investierte CA Immo insgesamt 134,4 Mio. € (2014: 141,9 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio. 25,4 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 109,0 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet.

#### ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2014 AUF 2015

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2014</b>	<b>Mio. €</b>	<b>684,7</b>	<b>1.427,8</b>	<b>1.471,0</b>	<b>3.583,5</b>
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	0,0	121,2	121,2
Investitionen	Mio. €	5,3	100,5	28,6	134,4
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	10,0	207,1	71,9	289,0
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	-0,1	7,0	-0,4	6,5
Abgänge	Mio. €	-90,2	-189,2	-200,0	-479,3
sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	0,4	0,4
<b>Immobilienvermögen 31.12.2015</b>	<b>Mio. €</b>	<b>609,7</b>	<b>1.553,2</b>	<b>1.492,8</b>	<b>3.655,8</b>
Jahresmieterlös <sup>1)</sup>	Mio. €	35,5	57,4	94,9	187,8
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	33,4	52,0	109,5	194,9
Wirtschaftliche Leerstandsrate					
Bestandsimmobilien	%	3,5	6,2 <sup>2)</sup>	8,9	7,3
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,7	5,3 <sup>2)</sup>	7,6	6,5

<sup>1)</sup> Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2015 verkauften Objekte (10,1 Mio. €)

<sup>2)</sup> Exkl. die 2015 fertig gestellten Büroprojekte Kennedy-Haus, Kontorhaus und Monnet 4, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 89% am Gesamtimmobilienvermögen wichtigster Ertragsbringer von CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. 42% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).

### Bestandsvermögen: Büroanteil auf 85% gesteigert

Das Bestandsportfolio<sup>2)</sup> der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2015 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,3 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 2,8 Mrd. € (2014: 2,8 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 49% des Portfoliowerts auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete die Gruppe 2015 Mieterlöse in Höhe von 187,8 Mio. € (2014: 200,4 Mio. €), davon entfielen rd. 51% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,5%<sup>3)</sup> (2014: 6,6%). Im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung wurde der Büroanteil von 79% (31.12.2014) auf 85% zum Stichtag weiter erhöht.

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

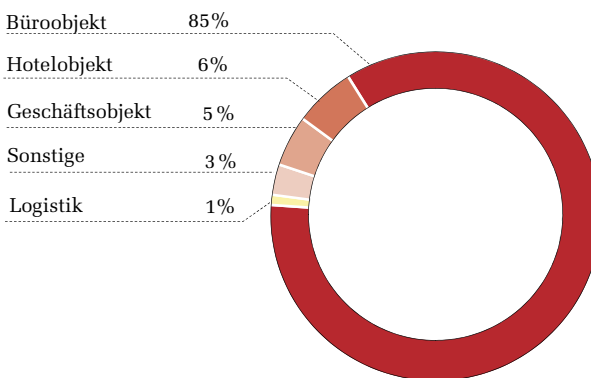
<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> Exkl. die 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

### Erhöhung des Vermietungsgrads auf 92,7%

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios<sup>4)</sup> erhöhte sich von 90,7% (31.12.2014) auf 92,7% zum 31.12.2015. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2014 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 90,5% zum 31.12.2014 auf 92,5% zum Bilanzstichtag 2015.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,0 Mrd. €)



<sup>4)</sup> exkl. die 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

### BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN <sup>1)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			Annualisierter Mieterlös <sup>2)</sup>			Rendite		
	in Mio. €			in m <sup>2</sup>			in %			in Mio. €			in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	587,6	0,0	587,6	415.257	0	415.257	96,5	0,0	96,5	33,4	0,0	33,4	5,7	0,0	5,7
Deutschland	641,0	181,8	822,8	228.528	33.931	262.458	96,0	86,7	93,8	34,5	9,5	44,0	5,4	5,2	5,3
Tschechien	227,5	29,4	256,9	111.799	10.905	122.704	94,2	93,4	94,1	17,8	1,8	19,6	7,8	6,1	7,6
Ungarn	278,3	35,0	313,3	157.846	39.912	197.758	85,9	84,3	85,7	20,5	3,0	23,5	7,4	8,5	7,5
Polen	292,0	13,6	305,6	93.473	5.810	99.283	93,2	96,8	93,4	21,1	0,9	22,0	7,2	7,0	7,2
Rumänien	258,3	0,0	258,3	106.303	0	106.303	93,0	0,0	93,0	21,1	0,0	21,1	8,2	0,0	8,2
Sonstige	194,0	31,9	225,8	114.495	20.841	135.337	90,9	87,9	90,4	15,1	2,6	17,7	7,8	8,2	7,8
<b>Gesamt</b>	<b>2.478,6</b>	<b>291,6</b>	<b>2.770,2</b>	<b>1.227.701</b>	<b>111.399</b>	<b>1.339.100</b>	<b>93,3</b>	<b>87,6</b>	<b>92,7</b>	<b>163,4</b>	<b>17,9</b>	<b>181,3</b>	<b>6,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,5</b>

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

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

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Monnet 4, Kennedy-Haus und Kontorhaus. Inkl. dieser Projektfertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 90,4% und die Rendite bei 6,3%

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2014 IM BESTAND WAREN

in Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös <sup>1)</sup>		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Österreich	587,6	584,6	33,4	33,9	5,7	5,9	96,5	97,2
Deutschland	822,8	765,4	44,0	41,8	5,3	5,5	93,8	88,9
Osteuropa	1.179,5	1.165,2	90,2	90,0	7,6	7,7	90,4	89,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.589,9</b>	<b>2.515,2</b>	<b>167,5</b>	<b>165,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	<b>92,5</b>	<b>90,5</b>

<sup>1)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

**Vermietungsleistung 2015**

Im Jahr 2015 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rd. 207.400 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche, davon entfielen 15% (rd. 31.300 m<sup>2</sup>) auf Projekt-Vorvermietungen. 49% der Bestands-Vermietungsleistung entfallen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, die restlichen 51% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 91% der gesamten vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

Der Markt mit der stärksten Vermietungsleistung 2015 (gemessen am regionalen Flächenbestand) war Ungarn mit knapp 30% neu vermieteten bzw. verlängerten Flächen, gefolgt von Tschechien mit 27% Vermietungsleistung.

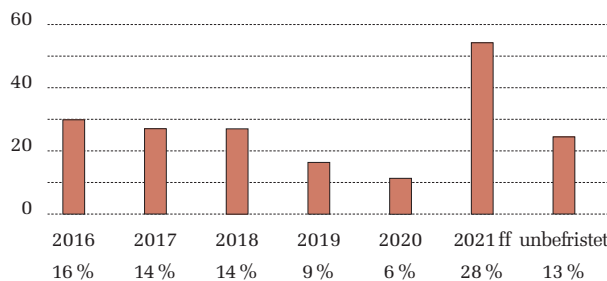
Die größte einzelne Neuvermietung war der Mietvertrag mit dem Softwareunternehmen Salesforce im Münchner Kontorhaus im Ausmaß von 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. 41% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN <sup>1)</sup>

in m <sup>2</sup>	Projekte Vorvermietung	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	31.292	12.589	4.437	48.318
Österreich		7.305	6.586	13.891
Osteuropa		65.703	79.493	145.196
<b>Summe</b>	<b>31.292</b>	<b>85.597</b>	<b>90.516</b>	<b>207.406</b>
% an gesamt	15%	41%	44%	100%

<sup>1)</sup> Vermietungsleistung in Immobilien im anteiligen Eigentum (at equity-konsolidiert) mit 100% berücksichtigt

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



GRÖSSTE MIETER

	Branche	Region	Anteil an gesamten Mieteinnahmen % <sup>1)</sup>
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	6,7
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2,3
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2,0
TOTAL Deutschland GmbH	Energieversorgung	Deutschland	2,0
Österreichische Post AG	Post	Österreich	1,9
Robert Bosch Aktiengesellschaft	Elektrotechnik	Österreich	1,8
IBM	IT	Osteuropa	1,4
InterCityHotel GmbH	Hotellerie	Deutschland	1,4
Google	IT	Deutschland	1,4
Deloitte	Wirtschaftsprüfer	Osteuropa	1,2

<sup>1)</sup> Nach annualisierten Mieterlösen

## SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 415.257 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 588 Mio. €. 2015 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 35,5 Mio. € (2014: 41,8 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,7% (2014: 5,7%) entspricht.

CA Immo investierte 2015 3,2 Mio. € (2014: 6,3 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 2,8 Mio. € (2014: 2,6 Mio. €) für die Instandhaltung ihrer österreichischen Bestandsimmobilien auf.

## Vermietungen

2015 wurden in Österreich insgesamt 7.300 m<sup>2</sup> Bestandsfläche neu vermietet und rd. 6.600 m<sup>2</sup> verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 96,5% (2014: 96,9%).

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Bilanzwert	587,6	659,3	-10,9
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	33,4	37,3	-10,6
Bruttorendite in %	5,7	5,7	0,0 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	3,5	3,1	0,4 pp

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12



2015 fertig gestellt und in den Bestand übernommen: Das John F.-Kennedy-Haus am Berliner Hauptbahnhof

## SEGMENT DEUTSCHLAND

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 822,8 Mio. € (2014: 863,5 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 262.458 m<sup>2</sup>. Mit rd. 30% Anteil am gesamten CA Immo-Bestandsportfolio (gemessen am Portfoliowert) ist Deutschland der größte Bestandsmarkt der Gruppe. Das deutsche Bestandsimmobilienvermögen umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 65% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> sind nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

## Drei Projektfertigstellungen in Bestand übernommen

2015 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 57,4 Mio. € (2014: 51,5 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2015 bei 5,3% (2014: 5,7%). CA Immo wendete 2015 rund 1,3 Mio. € für die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien auf. Im Herbst 2015 wurden die Bürogebäude Kontorhaus im Münchner Stadtquartier Arnulfpark (24.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche; voll vermietet seit Februar 2016), Monnet 4 (10.000 m<sup>2</sup> BGF; rd. 70% Vermietungsquote) sowie das John F. Kennedy-Haus (17.800 m<sup>2</sup> Fläche; Vermietungsquote 82%), beide am Berliner Hauptbahnhof, fertig gestellt und in das CA Immo-Bestandsportfolio übernommen. Verkauft wurde u.a. das H&M-Logistikzentrum bei Hamburg mit einer Nutzfläche von rund 114.500 m<sup>2</sup>.

## Vermietungsgrad von 90% auf 94% gesteigert

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte von 90,1% (31.12.2014) auf 93,8% (31.12.2015) gesteigert werden. Insgesamt wurden 2015 in Deutschland rd. 48.300 m<sup>2</sup> Fläche (davon rd. 36.700 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Rd. 31.300 m<sup>2</sup> entfallen auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

BESTAND DEUTSCHLAND: KENNZAHLEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Bilanzwert	822,8	863,4	-4,7
Annualisierte Mieterlöse <sup>2)</sup>	44,0	48,8	-9,9
Bruttorendite in %	5,3	5,7	-0,4 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	6,2	9,9	-3,7 pp

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Monnet 4, Kontorhaus und Kennedy-Haus. Inkl. dieser Projektfertigstellungen liegt die wirtschaftliche Leerstandsrate bei 14,6% und die Rendite bei 4,9%

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

<sup>1)</sup> exkl. Büroimmobilien mit einem Portfoliowert <10 Mio. €

**SEGMENT OSTEUROPA**

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas sowie Südosteuro-pas mit Bestandsimmobilien präsent. Der Ankauf der Minderheitsanteile am bislang gemeinsam mit der EBRD gehaltenen „E-Portfolio“ (siehe Kapitel „Immobilienver-mögen“) wurde im Juli 2015 geclosed. Diese Transaktion wirkt sich steigernd auf sämtliche Kennzahlen des osteu-ro-päischen CA Immo-Bestandsportfolios aus.

Der Wert der osteuropäischen Bestandsimmobilien er-höhte sich von 1.237,3 Mio. € (31.12.2014) auf rd. 1.359,8 Mio. € zum Bilanzstichtag 31.12.2015 - das sind rd. 45% des gesamten Bestandsportfolios. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (95% Anteil am osteuropäischen Gesamtportfolio) in hoher Qualität und zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. Knapp 40% des Büro-Flächenbestands sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifi-ziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit). Nach der syste-matischen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre entfallen lediglich 1% des Bestands auf Logistikkimmobi-lien (31.12.2014: 2%), 3% auf Retail- und 1% auf Hotel-immobilien. Die Instandhaltung und Vermietung des Portfolios wird durch eigene, lokale Teams vor Ort abge-wickelt.

**51% der Mieterträge aus Osteuropa**

Das Bestandsportfolio umfasst 661.385 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2015 Mieterlöse in Höhe von 94,9 Mio. € (2014: 107,1 Mio. €), das sind rund 51% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der ge-samte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,6% (2014: 7,7%) auf.

Anfang 2015 wurde das von einem Joint Venture der CA Immo mit der GD&K Gruppe, einem der führenden polnischen Projektentwickler, realisierte **Krakauer Büro-gebäude AVIA** fertig gestellt und zu 50% in den eigenen Bestand übernommen. Das Gebäude fasst rd. 11.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und ist zu 97% vermietet.

**Auslastung des Bestandsportfolios auf 91% erhöht**

Dank ihrer lokalen, proaktiven Mieterbetreuung konnte CA Immo den wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 89% (31.12.2014) auf 91,1% zum Stichtag erhöhen. Im Kernsegment Büro liegt die Auslastung bei 91% (2014: 90%). Die gesamte Ver-mietungsleistung 2015 lag im Segment Osteuropa bei rund 145.200 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche, davon entfie-len rd. 113.700 m<sup>2</sup> auf Büro- und rd. 30.700 m<sup>2</sup> auf Logis-tikflächen.

Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäfts-feld Bestandsimmobilien finden Sie im Kapitel Nachhal-tigkeit.

**BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN <sup>1)</sup>**

	Portfoliowert			Annualisierter Mieterlös <sup>2)</sup>			Vermietungsgrad			Rendite		
	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in % Summe	voll	at equity	in % Summe
Polen	292,0	13,6	305,6	21,1	0,9	22,0	93,2	96,8	93,4	7,2	7,0	7,2
Ungarn	278,3	35,0	313,3	20,5	3,0	23,5	85,9	84,3	85,7	7,4	8,5	7,5
Rumänien	258,3	0,0	258,3	21,1	0,0	21,1	93,0	0,0	93,0	8,2	0,0	8,2
Tschechien	227,5	29,4	256,9	17,8	1,8	19,6	94,2	93,4	94,1	7,8	6,1	7,6
Serbien	86,2	0,0	86,2	6,9	0,0	6,9	92,5	0,0	92,5	8,1	0,0	8,1
Kroatien	49,2	0,0	49,2	3,5	0,0	3,5	96,5	0,0	96,5	7,2	0,0	7,2
Bulgarien	5,3	31,9	37,2	1,0	2,6	3,6	100,0	87,9	90,9	18,3	8,2	9,7
Slowenien	11,3	0,0	11,3	0,9	0,0	0,9	95,0	0,0	95,0	8,2	0,0	8,2
Slowakei	41,9	0,0	41,9	2,7	0,0	2,7	77,7	0,0	77,7	6,4	0,0	6,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.250,0</b>	<b>109,8</b>	<b>1.359,8</b>	<b>95,6</b>	<b>8,4</b>	<b>103,9</b>	<b>91,3</b>	<b>88,6</b>	<b>91,1</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>	<b>7,6</b>

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

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

<sup>1)</sup> Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>2)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12



## PROJEKTENTWICKLUNGEN

### Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

Durch ihre Entwicklungstätigkeit und die Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand erhöht CA Immo die Qualität des Portfolios und sichert dadurch organisches Wachstum. Zusätzlich werden im Portfolio vorhandene Grundstücksreserven durch Baurechtschaffungen im Wert gesteigert und durch Verkäufe oder Joint-Venture-Entwicklungen gewinnbringend verwertet. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zum Bau-Management, Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

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

### 85% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2015 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 11% (rd. 417,5 Mio. €, 2014: 561,0 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 85,0% liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung entfällt zu 11% auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa und zu 4% auf Österreich. Die deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von

355,1 Mio. € gliedern sich in Projekte, die sich im Bau befinden (65,5 Mio. €), sowie Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven (289,6 Mio. €).

### SEGMENT ÖSTERREICH

Die Entwicklung des **Stadtquartiers Lände 3** in Wien geht in die zweite Phase: Nach der Revitalisierung und Vermietung der Büro-Bestandsflächen startete CA Immo 2015 die Verwertung der restlichen Baufelder direkt an der Erdberger Lände.

Im März wurde der Bau von 220 Mietwohnungen im Rahmen eines Forward Sale für einen lokalen Endinvestor fixiert. Darüber hinaus ist gemeinsam mit Joint Venture-Partner JP Immobilien der Bau von weiteren 250 Wohnungen sowie 170 Stellplätzen am Lände 3 Areal in Vorbereitung; der Baubeginn für das insgesamt ca. 60 Mio. € schwere Projekt, das unter dem Namen „Laendyard Living“ vermarktet wird, ist für Sommer 2016 geplant.

Ebenfalls im Quartier Lände 3 ist die Entwicklung des rund 14.700 m<sup>2</sup> großen Bürogebäudes ViE in Vorbereitung. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €. Der Baustart soll im Frühjahr 2016 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
<b>Österreich</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16,2</b>	<b>17,4</b>	<b>16,2</b>	<b>3,9</b>
Frankfurt	108,0	33,3	30,2	32,4	138,2	33,1
Berlin	89,3	27,5	13,2	14,2	102,5	24,5
München	92,3	28,5	22,1	23,6	114,4	27,4
<b>Deutschland</b>	<b>289,6</b>	<b>89,3</b>	<b>65,5</b>	<b>70,2</b>	<b>355,1</b>	<b>85,0</b>
Tschechien	12,6	3,9	0,0	0,0	12,6	3,0
Ungarn	1,3	0,4	0,0	0,0	1,3	0,3
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	9,5	2,9	11,6	12,4	21,1	5,1
Ukraine	3,4	1,0	0,0	0,0	3,4	0,8
Slowakei	8,0	2,5	0,0	0,0	8,0	1,9
<b>Osteuropa</b>	<b>34,6</b>	<b>10,7</b>	<b>11,6</b>	<b>12,4</b>	<b>46,2</b>	<b>11,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>324,2</b>	<b>100,0</b>	<b>93,3</b>	<b>100,0</b>	<b>417,5</b>	<b>100,0</b>

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitions-volumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstel-lungsrendite in %	Stadt	Nutzungs-art	Anteil in %	Vorvermie-tungsgrad <sup>2)</sup> in %	Geplanter Baustart	Geplante Fertigstel-lung
Laendyard Living <sup>3)</sup>	62	49	18.410	n.a.	Wien	Wohnen	100%	0	Q1 2016	Q2 2018
ViE	38	34	14.690	6,2	Wien	Büro	100%	0	Q2 2016	Q2 2018
MY.O	96	76	26.814	6,1	München	Büro	100%	0	Q4 2016	Q3 2018
KPMG-Gebäude	56	44	12.705	5,8	Berlin	Büro	100%	90	Q4 2015	Q4 2017
ZigZag <sup>4)</sup>	16	14	4.389	5,8	Mainz	Büro	100%	5	Q1 2016	Q4 2017
Mannheimer Straße										
Steigenberger	54	45	17.247	6,6	Frankfurt	Hotel	100%	94	Q2 2016	Q3 2018
Busbahnhof	6	4	0	6,2	Frankfurt	Sonstiges	100%	0	Q4 2015	Q3 2018
Parkhaus	17	3	804	6,4	Frankfurt	Parken	100%	100	Q2 2015	Q1 2016
Orhideea Towers	74	63	36.918	8,6	Bukarest	Büro	100%	23	Q2 2015	Q3 2017
<b>Total</b>	<b>419</b>	<b>333</b>	<b>131.978</b>							

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück <sup>2)</sup> Der Vorvermietungsgrad ist mit Stichtag 1. März 2016 angegeben <sup>3)</sup> Nach dem Bilanzstichtag erfolgte der Verkauf von 50% des Projekts an JV-Partner JP Immobilien; Abverkauf von Wohnungen <sup>4)</sup> 1. Bauabschnitt

SEGMENT DEUTSCHLAND

CA Immo konzentriert ihre deutschen Entwicklungsaktivitäten vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die optimale Realisierung und Verwertung der großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte. Per 31.12.2015 hat CA Immo in Deutschland 61.959 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rd. 279,2 Mio. € im Bau.

Die aktuellen Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

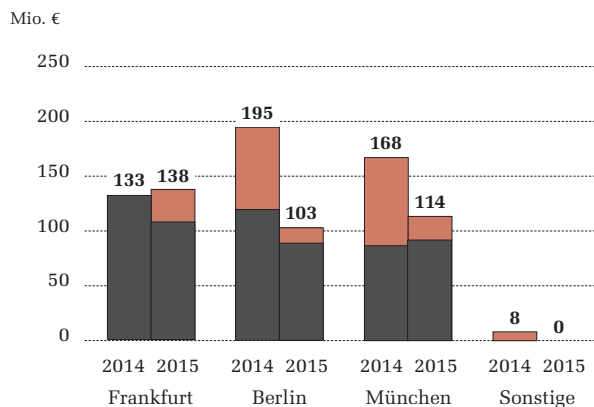
Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 40 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier. Namhafte Unternehmen wie der Mineralölkonzern TOTAL, Steigenberger, Airbus, 50Hertz und Ernst Basler & Partner wurden dafür bereits als Mieter bzw. Investoren gewonnen.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

Anfang Mai hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit CA Immo einen Mietvertrag über 12.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für ein neu zu errichtendes Bürogebäude in

der Berliner Europacity geschlossen. Das Unternehmen wird exklusiver Büromieter des Gebäudes nahe dem Berliner Hauptbahnhof. Das Investment der CA Immo beträgt rund 56 Mio. €, der Baustart für das Gebäude erfolgte im Herbst 2015.

DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG DER IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Grundstücksreserven Projekte in Umsetzung



### München

Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Das Gesamtinvestment in das im Joint Venture mit Patrizia entwickelte Quartier beträgt rd. 300 Mio. €. Der erste Bauabschnitt WA 1 umfasst insgesamt 170 Eigentumswohnungen, Ende 2015 waren bereits alle Wohnungen verkauft. Die Übergabe der Wohnungen an die Käufer wird ab Ende Mai 2016 erfolgen. Auch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts „WA 2“ liegt voll im Plan. Der Baubeginn erfolgte im April 2015; Ende Dezember waren rund 90% der 144 Wohnungen verkauft. Die Vorverkaufsquote für den 3. und letzten Bauabschnitt liegt vor Baubeginn bereits bei 70%; die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

Unter dem Namen **My.O** bereitet CA Immo die Entwicklung eines rd. 27.000 m<sup>2</sup> großen Bürogebäudes im Münchner Stadtquartier Nymphenburg vor. Das 7-geschossige Ensemble entsteht in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der S-Bahn. Der Baustart ist für Ende 2016 vorgesehen; das Investitionsvolumen wird bei rund 96 Mio. € liegen.

### Frankfurt

Kurz nach dem Baustart zur Errichtung eines neuen Parkhauses und eines Fernbusbahnhofs am Frankfurter Hauptbahnhof wurde Ende August auch der Bau eines Hotels am Standort Mannheimer Straße fixiert. Direkt am

Südausgang des Fernbahnhofs und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entwickelt CA Immo ein 8-geschossiges Hotel mit rd. 400 Zimmern sowie 82 unterirdische Parkplätze für die Steigenberger Hotel Group. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

### Mainz

Im von CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken entwickelten Stadtquartier Zollhafen Mainz wurde der Bau des insgesamt rd. 12.000 m<sup>2</sup> vermietbare Büro-Nutzfläche fassenden Gebäudeensembles ZigZag gestartet. ZigZag wird aus einem Riegelgebäude (1. Bauabschnitt) und einem repräsentativen, 12geschossigen Hochhaus (2. Bauabschnitt) bestehen. Baustart ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen, das geplante Investitionsvolumen für den 1. Abschnitt liegt bei 16 Mio. €.

### SEGMENT OSTEUROPA

Zum 31.12.2015 hat CA Immo in Osteuropa eine Projektentwicklung in Bukarest im Bau. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven und Baurechtschaffungen) mit einem Bilanzwert von rd. 46,2 Mio. €.

Anfang Oktober startete CA Immo das **Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest** mit einer vermietbaren Bruttogrundfläche von 37.000 m<sup>2</sup> und einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 75 Mio. €. Im Oktober 2015 wurde mit der Errichtung des Fundaments begonnen, das gesamte Projekt wird 2017 bezugsfertig sein.



Visualisierung Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest

# ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

## JOHN F. KENNEDY HAUS

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	22.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

## INTERCITY HOTEL BERLIN

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	20.000
Nutzung	Hotel
Eröffnet	2013
Status	vermietet

## BAUFELD MK 9

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	17.500
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2019
Status	in Vorbereitung



Von CA Immo entwickelt



Baugrundstück abverkauft



Grundstück im Eigentum von CA Immo

MONNET 4

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	10.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

TOUR TOTAL

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	18.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2012
Status	vermietet

KPMG-GEBÄUDE

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	14.500
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2018
Status	im Bau

BÜRO- UND APOTHEKERHAUS

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	9.500
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2018
Status	im Bau

## IMMOBILIENBEWERTUNG

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

### Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

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

Für über 94% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2015. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden aufgrund verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

### Die Bewertungen zum 31.12.2015 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

### Marktumfeld 2015

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich 2015 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die boomende Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen sowie zu einer anhaltenden Renditekompression. Weitgehend positiv entwickelten sich auch wesentliche Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungsraten sowie das durchschnittliche Mietniveau in den deutschen Bürometropolen. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den Städten München, Frankfurt und Berlin signifikant von diesen positiven Markttrends profitieren. Auch der Wiener Büroimmobilienmarkt erfreute sich eines steigenden Investoreninteresses bei einem stabilen operativen Umfeld. Die osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest waren auch im Jahr 2015 von einer stabilen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist gegenwärtig von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte jedoch auch ein Rekord-Vermietungsvolumen und erfährt hohes internationales Investoreninteresse. Die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region zeigt eine deutlich positive Tendenz. Für das Gesamtjahr 2015 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 213,8 Mio. € (2014: -4,2 Mio. €).

### ÖSTERREICH

Ein geringes Volumen neuer Büroflächen und gleichzeitig hohe Vorvermietungsquoten hielten den österreichi-

schen Büroimmobilienmarkt 2015 stabil. Dementsprechend kam es auch im CA Immo-Bestandsportfolio zu keinen wesentlichen Wertbewegungen. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 5,4 Mio. € (2014: 6,9 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien blieb im Jahresvergleich unverändert bei 5,7%.

### DEUTSCHLAND

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns, die neben dem allgemeinen Markttrend vor allem auf die erfolgreiche Fertigstellung von Entwicklungsprojekten sowie äußerst profitablen Verkäufen von nicht-strategischen Immobilien zurück zu führen ist. Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2015 bei 169,4 Mio. € (31.12.2014: 14,4 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment steuerten die Neubewertungen des Bestandsobjektes Tour Total, der Projektfertigstellung John F. Kennedy - Haus sowie verkaufsbedingt von Grundstücken in der Berliner Europacity, bei. Signifikant positiv wirkten sich am Standort München auch die Neubewertung des im Jahr 2015 fertiggestellte Büroobjektes Kontorhaus sowie des Bestandsobjektes Skygarden und einer Entwicklungsliegenschaft aus. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 5,8% auf 4,8%.

### BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH <sup>1)</sup>

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung	Bruttorendite	
	(in Mio. €) <sup>2)</sup>	(in Mio. €) <sup>2)</sup>	/Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	31.12.2014	31.12.2015
<b>Bestandsimmobilien</b>	644,9	587,6	0,8	5,7	5,7
Immobilien in Entwicklung	7,6	16,2	4,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1,2	1,0	-0,1		
<b>Gesamt</b>	<b>653,7</b>	<b>604,8</b>	<b>5,4</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND <sup>1)</sup>

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung /Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite	
	(in Mio. €) <sup>2)</sup>	(in Mio. €) <sup>2)</sup>		(in %)	
	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
<b>Bestandsimmobilien</b>	732,6	876,7	87,9	5,8	4,8
Immobilien in Entwicklung	291,5	355,1	45,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	13,7	50,1	35,8		
Zum Handel bestimmte Immobilien	24,7	22,1	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.062,6</b>	<b>1.303,9</b>	<b>169,4</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien; inklusive den kürzlich fertig gestellten Büroprojekten Kontorhaus (München), Kennedy-Haus und Monnet 4 (Berlin) - exklusive dieser Fertigstellungen lag die Bruttorendite zum 31.12.2015 bei 5,4%

<sup>2)</sup> Exkl. selbst genutzter Immobilien

## OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa belief sich zum Stichtag auf 39,0 Mio. € (2014: -25,3 Mio. €). Das Ergebnis enthält einen im dritten Quartal gebuchten Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils und der folgenden Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 32,1 Mio. €. Dieser Neubewertungseffekt resultiert aus der Differenz zwischen den auf dem Kaufpreis basierenden bilanziellen

Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Immobilien.

Das Marktumfeld zeigte sich 2015 über weite Teile der CA Immo-Kernregion stabil. Eine Ausnahme davon bildet Warschau, bedeutendster Markt im Osteuropa-Portfolio der CA Immo, auf dem durch die rege Bautätigkeit eine kurzfristig die Nachfrage übersteigende Angebotserweiterung von modernen Büroflächen zu erwarten ist. Wertänderungen wurden primär von objektspezifischen Faktoren bestimmt.

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA <sup>1)</sup>

	Anschaffungskosten	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)		(in %)	
	31.12.2015	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
Bestandsimmobilien	1.365,0	1.250,0	35,4	7,8	7,6
Immobilien in Entwicklung	53,4	37,7	3,6		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.418,4</b>	<b>1.287,7</b>	<b>39,0</b>		

<sup>1)</sup> Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien



## FINANZIERUNGEN

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

### Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2015 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1.403.989 Tsd. € und damit über dem Vorjahreswert (1.229.150 Tsd. €). Die Nettoverschuldung, nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns, stand zum Jahresende bei 1.194.446 Tsd. € (2014: 1.061.291 Tsd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer unverändert starken Eigenkapitalquote von 53,2% (2014: 53,2%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing von 56,2% (2014: 54,4%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV) von 37,2% (2014: 39,4%) zum Ausdruck kommt.

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und im Zuge des Baufortschritts durch die Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf 94.308 Tsd. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand auch 2015 weiter signifikant reduziert und lag bei -60.172 Tsd. € (2014: -81.767 Tsd. €). Die daraus resultierende gestärkte nachhaltige Ertragskraft verbessert weiter die Profitabilität des Konzerns.

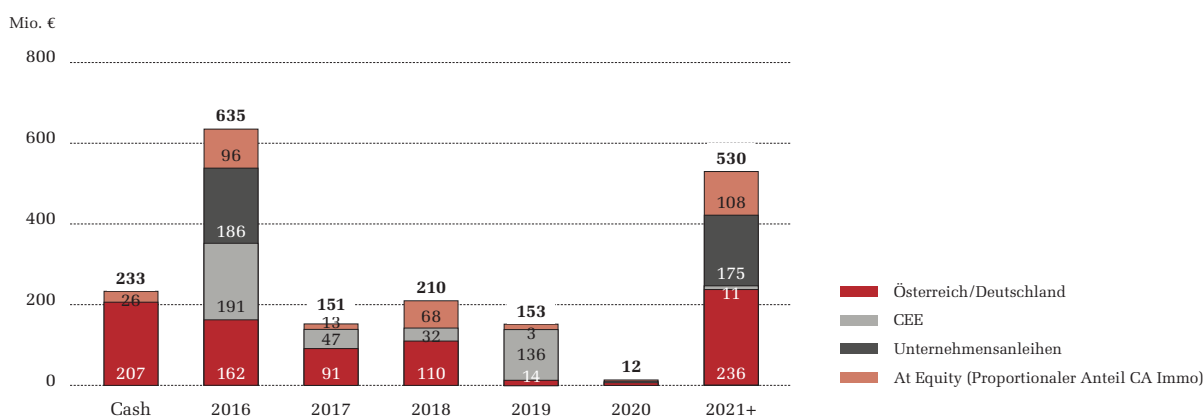
### Erhalt eines Investment Grade Ratings

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Im veröffentlichten Moody's Credit Report wurden insbesondere das qualitativ hochwertige und regional diversifizierte Büroimmobilienportfolio, das geringe Mieterkonzentrationsrisiko sowie der niedrige Verschuldungsgrad und die konservative Finanzierungspolitik positiv hervor gehoben. Das Investment Grade Rating der CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt und erweitert damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Corporate Credit Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft und eine damit verbundene solide Zinsdeckung sowie eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

### Auslaufprofil

Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2015 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2016 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf rd. 635 Mio. €. Besicherte Hypothekarkredite summieren sich davon auf rd. 449 Mio. €, in etwa 96 Mio. € entfallen auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures. Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 539 Mio. € betreffen 186 Mio. € eine im September 2016 fällige Unternehmensanleihe, besicherte fällige Kredite in Österreich und Deutschland belaufen sich auf rd. 162 Mio. €, jene in Osteuropa auf rd. 191 Mio. €.

### FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE



### Sinkende Finanzierungskosten

Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d.h. unter Einbezug der anteiligen Joint Venture-Finanzierungen, zum Stichtag 31.12.2015 bei 2,9% und damit knapp unter der Jahreszielsetzung von 3,0%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,6% niedriger dar.

Im Laufe des Jahres 2015 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2014 bei 4,1% standen, wie bereits im Vorjahr deutlich reduziert werden. Der Einsatz liquider Mittel zur Optimierung der Finanzierungsstruktur durch die Rückführung von teureren Krediten sowie von Derivaten zur Zinsabsicherung war dabei der wesentliche Hebel. Die weiterhin historisch niedrigen bzw. mittlerweile teilweise negativen Basiszinsen (Euribor) sowie das

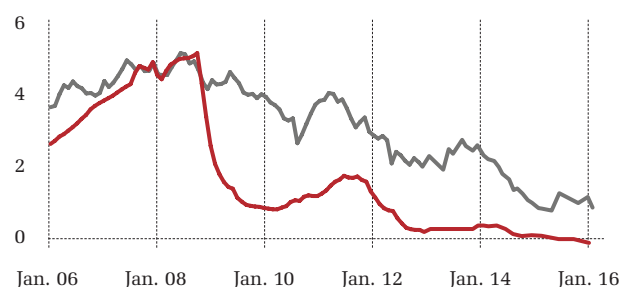
anhaltend kompetitive Umfeld für Bankenfinanzierungen, insbesondere in Deutschland, mit daraus resultierenden geringeren Finanzierungsmargen unterstützten auch im Jahr 2015 einen abnehmenden Trend in den Finanzierungskosten auf allen Kernmärkten der CA Immo.

### ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %



### FINANZIERUNGSKOSTEN <sup>1)</sup>

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungskosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungskosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
<b>Bestandsimmobilien</b>						
Österreich	172,0	35,7	2,1	2,6	5,8	8,0
Deutschland	447,1	95,6	1,6	2,2	5,5	2,5
Tschechien	122,5	55,1	2,2	2,6	1,6	0,8
Ungarn	102,6	0,0	3,4	3,4	3,8	0,0
Polen	189,0	23,0	2,6	2,7	2,6	0,5
Rumänien	67,9	34,1	3,7	3,9	3,4	3,8
Sonstige	54,4	0,0	3,1	3,1	0,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.155,6</b>	<b>243,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>2,9</b>
Entwicklungsprojekte	90,6	0,0	2,0	2,0	1,1	0,0
kurzfristiges Immobilienvermögen	44,6	0,0	1,7	1,7	1,3	0,0
Konzernfinanzierungen	400,6	0,0	3,9	3,9	3,1	0,0
<b>Total</b>	<b>1.691,3</b>	<b>243,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,7</b>	<b>2,9</b>

<sup>1)</sup> Die Datenbasis umfasst sowohl vollkonsolidierte Finanzierungen, als auch jene Finanzierungen, die at equity konsolidiert und pro rata (proportional) abgebildet werden

## GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

### Aktueller Schwerpunkt auf besicherten Finanzierungen

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

### Erhöhung des Anteils unbesicherter Finanzierungen

Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränken sich zum Stichtag im Wesentlichen auf zwei am Kapitalmarkt platzierte Anleihen mit einem Gesamtvolumen zum Stichtag von rund 361 Mio. €, das im Februar 2016 mit einer Neuemission der Unternehmensanleihe 2016 bis 2023 um 150 Mio. € aufgestockt wurde. Zur Absicherung des Investment Grade Ratings des Konzerns ist eine Ausdehnung des Volumens von nichtbesicherten Immobilien geplant, die durch eine Verwendung weiterer Emissionserlöse von unbesicherten Finanzierungsinstrumenten zur Tilgung von Hypothekarkrediten und damit zur Lastenfreistellung der gegenwärtig besicherten Immobilien erreicht werden soll.

### Langfristige Finanzkennzahlen

Die Beibehaltung einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis hat für die CA Immo Gruppe hohe strategische Bedeutung. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45 bis 50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 45% hinsichtlich des Loan-to-Value Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag rund 57%, soll langfristig bei rund 75% der Finanzverbindlichkeiten liegen.

### Langfristige Zinsabsicherungen

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

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 243.227 Tsd. € auf Zins Swap Kontrakte. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 2,9 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 3,7 Jahren. Auf Zins Caps entfällt ein Nominale von 45.277 Tsd. €.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen, für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2015 waren Kontrakte mit einem Nominale von 95.555 Tsd. € und einem Marktwert von –6.942 Tsd. € als Cash-flow Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 147.672 Tsd. €, der negative Marktwert lag zum 31.12.2015 bei –5.801 Tsd. €.

**Anleihen**

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2015 folgende ausstehende Anleihen, welche im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehen- des Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A026P5	Unternehmensanleihe	186 Mio. €	2006-2016	5,125%
AT0000A1CB33	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmensanleihe <sup>1)</sup>	150 Mio. €	2016-2013	2,750%

<sup>1)</sup>Emission im Februar 2016

Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind (pari passu). Die beiden zum Stichtag 31.12.2015 ausstehenden Anleihen sehen keine relevanten Financial-Covenants vor, während die Anleihebedingungen der im Februar 2016 begebenen Anleihe einen Loan-to-Value (LTV)-Covenant beinhalten.

**Emission neuer Unternehmensanleihen**

Nach der Tilgung der Unternehmensanleihe 2009 bis 2014 (Nominale 150 Mio. €) im Oktober 2014 wurde im Februar 2015 eine neue Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von 175 Mio. € mit einer Laufzeit von 7 Jahren und

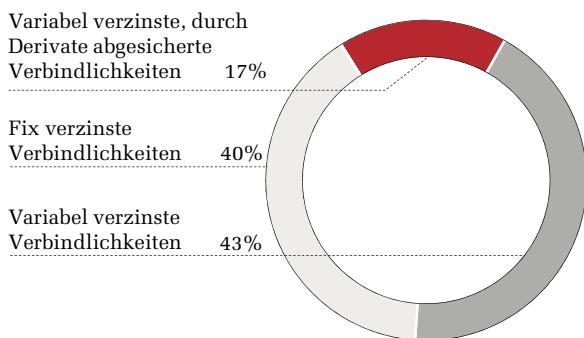
einem Zinssatz von 2,75% begeben. Die Anleihe wurde schwerpunktmäßig von österreichischen Privatanlegern gezeichnet und notiert im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN AT0000A1CB33).

Nach Erhalt des Investment Grade Ratings im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine weitere unbesicherte Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dient im Wesentlichen zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006 bis 2016 (186 Mio. €). Die Anleihe 2016 bis 2023 notiert sowohl im Regelmäßigen Freiverkehr der Wiener Börse als auch im Regelmäßigen Markt der Börse Luxemburg (ISIN AT0000A1JVU3). Die Platzierung erfolgte zu mehr als zwei Drittel bei privaten und institutionellen Investoren in Österreich sowie in Italien und Deutschland.

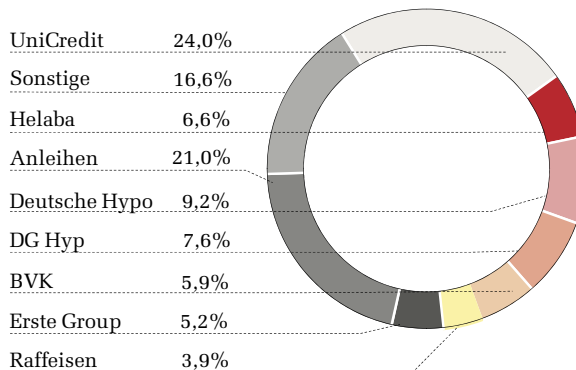
**Finanzierungsquellen**

Die CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank ist die UniCredit Gruppe, auf welche rund 24% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere signifikante Anteile auf Nord LB/Deutsche Hypo, DG Hyp, Helaba sowie auf die Bayerische Versorgungskammer (BVK) und die Erste Group. Auf alle anderen finanzierenden Banken bzw. Versicherungen entfallen jeweils nicht mehr als 5% des Finanzierungsvolumens.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2015  
(Basis: 1,71 Mrd. €)



VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS  
(Basis: 1,71 Mrd. €)



## ERGEBNISSE

### WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

#### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2015 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,6% auf 154.817 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mieterückgang in Höhe von 10.908 Tsd. € mit Zuflüssen aus dieser Übernahme sowie aus Projektfertigstellungen überkompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2015 entfielen auf derartige Linearisierungen 4.155 Tsd. € (2014: –168 Tsd. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, erhöhten sich im Jahresvergleich um 17,6% von –16.350 Tsd. € auf –19.225 Tsd. €. Die wesentlichsten Aufwandpositionen sind Leerstands-, bzw. nicht weiter

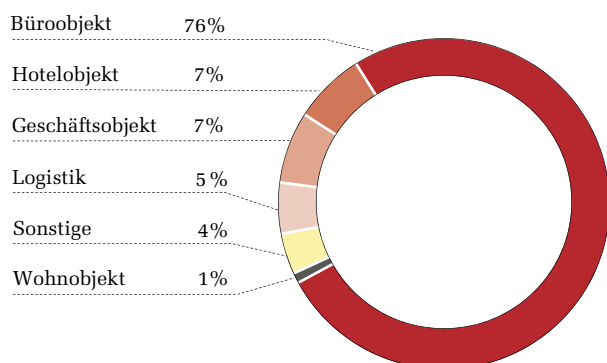
verrechenbare Betriebskosten (–6.277 Tsd. €), Instandhaltungen (–5.606 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–353 Tsd. €) sowie sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand (–3.401 Tsd. €). Während sich Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sowie der sonstige Aufwand reduzierten, verzeichneten die übrigen Positionen einen Anstieg zum Vorjahr.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 5,2% von 128.845 Tsd. € auf 135.592 Tsd. € gesteigert. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, fiel leicht von 88,7% im Vorjahr auf 87,6%

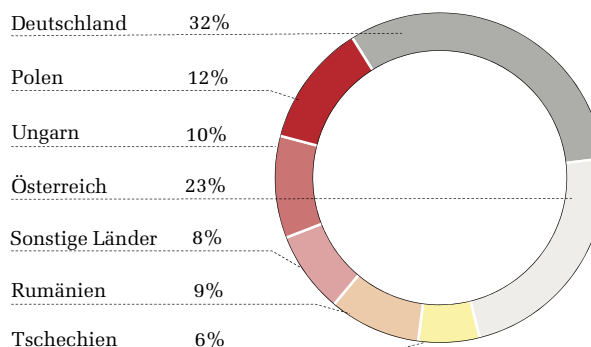
Im Geschäftsjahr 2015 wurden Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von 1.681 Tsd. € generiert. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen exklusive Abschreibungen in Höhe von –1.430 Tsd. € gegenüber, sodass aus der Hotelbewirtschaftung ein Ergebnisbeitrag von 251 Tsd. € resultiert. Der Rückgang zum Vorjahreswert von 1.756 Tsd. € resultiert aus dem Verkauf zweier selbstbetriebener Hotels in Tschechien. Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2.159 € (2014: –3.175 Tsd. €).

#### MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART

(Basis: 154,8 Mio. €)



#### MIETERLÖSE NACH LÄNDERN (Basis: 154,8 Mio. €)



---

**ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2014 AUF 2015**

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>2014</b>	<b>41,8</b>	<b>43,7</b>	<b>59,7</b>	<b>145,2</b>
<b>Veränderung</b>				
aus Wertsicherung	0,3	0,0	0,0	0,3
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen <sup>1)</sup>	-2,0	0,2	-2,1	-3,9
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	1,4	0,0	1,4
aus fertig gestellten Projekten	0,0	4,7	0,0	4,7
Erwerb der Anteile von EBRD	0,0	0,0	17,9	17,9
durch Objektverkauf	-4,7	-1,1	-5,1	-10,9
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>-6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>10,7</b>	<b>9,6</b>
<b>2015</b>	<b>35,5</b>	<b>48,9</b>	<b>70,4</b>	<b>154,8</b>

<sup>1)</sup> davon -0,7 Mio. € durch Projektstart auf einer Bestandsimmobilienliegenschaft

---

**INDIREKTE AUFWENDUNGEN**

Tsd. €	2015	2014
Personalaufwand	-31.271	-28.357
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-6.019	-9.047
Materialaufwand zu Dienstleistungen	-4.578	-5.043
Büromiete	-1.467	-1.828
Reisekosten und Transportkosten	-1.208	-1.266
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.906	-3.095
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.231	-2.747
<b>Zwischensumme</b>	<b>-51.679</b>	<b>-51.383</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	7.829	6.374
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.399	623
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-42.452</b>	<b>-44.386</b>

### Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften wurden 2015 Verkaufserlöse in Höhe von 9.535 Tsd. € (Vorjahr: 14.870 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –6.446 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 3.089 Tsd. € (2014: 8.725 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 22.069 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 36.547 Tsd. € über dem Vorjahreswert von 29.827 Tsd. €. Der Verkauf eines Logistikobjekts in Hamburg, dessen Closing im vierten Quartal 2015 erfolgte, steuerte den wesentlichsten Ergebnisbeitrag bei. In 2015 entfielen 34.194 Tsd. € auf Verkäufe in Deutschland. Das Segment Österreich verbuchte einen Ergebnisbeitrag von 2.140 Tsd. €, mit Verkäufen in Osteuropa wurde ein Ergebnis in Höhe von 214 Tsd. € generiert.

### Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten um 1,4% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 16.219 Tsd. € (2014: 15.990 Tsd. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen reduzierten sich 2015 von –44.386 Tsd. € im Vorjahr um –4,4% auf –42.452 Tsd. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten. Wie in der Tabelle oben dargestellt, ergibt sich die Summe der indirekten Aufwendungen unter Berücksichtigung der Position „Aktivierte Eigenleistungen“, die mit 7.829 Tsd. € um 22,8% höher ausfiel als in 2014. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.470 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 11.469 Tsd. € im Jahr 2014. Der Rückgang basiert auf einem erhöhten Referenzwert durch im Vorjahr gebuchte

Einmaleffekte wie ein Ertrag von 3.600 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Rückkauf der OEVAG-Verbindlichkeiten sowie ein positiver Effekt durch die Beendigung des Rechtsstreits Maslov in Höhe von 5.271 Tsd. €.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verzeichnete mit 148.558 Tsd. € einen Rückgang um –0,3% zum Vorjahresniveau von 149.051 Tsd. €. Wie oben dargelegt, ist diese Entwicklung im Wesentlichen auf einen deutlich geringeren Beitrag der volatileren Ergebniskomponente Sonstige Betriebliche Erträge zum Vorjahr zurück zu führen.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 72.093 Tsd. € generierte das Segment Deutschland mit rund 49% den größten Anteil. Auf das Segment Osteuropa entfielen 59.097 Tsd. €, auf das Segment Österreich 17.367 Tsd. €.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2015 auf 257.563 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –43.744 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 213.818 Tsd. € signifikant positiv dar (2014: –4.210 Tsd. €).

Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die boomende Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen sowie zu einer anhaltenden Renditekompression, die auch im Bewertungsergebnis der CA Immo im Jahr 2015 reflektiert ist. Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment steuerten die Neubewertungen des Bestandsobjektes Tour Total, der Projektfertigstellung John F. Kennedy - Haus sowie verkaufsbedingt von Grundstücken in der Berliner Europacity, bei. Signifikant positiv wirkten sich am Kernstandort München auch die Neubewertung des im Jahr 2015 fertiggestellte Büroobjektes Kontorhaus sowie des Bestandsobjektes Skygarden und einer Entwicklungsliegenschaft aus.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis einen im dritten Quartal gebuchten Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils und der folgenden Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 32.098 Tsd. €. Dieser Neubewertungseffekt resultiert aus der Differenz zwischen den auf dem Kaufpreis basierenden bilanziellen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Immobilien.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 169.382 Tsd. €. Osteuropa verbuchte mit 38.999 Tsd. € ebenso ein positives Ergebnis wie Österreich mit 5.438 Tsd. €.

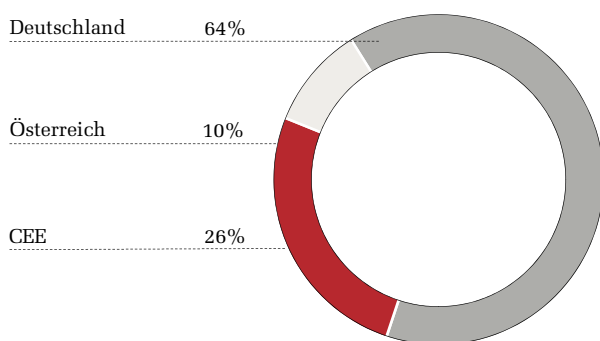
**Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2015 summierte sich dieser Beitrag auf 43.221 Tsd. €. Das Ergebnis enthält einen weiteren Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 15.592 Tsd. €. Ein positiver Beitrag aus dem Verkauf von Grundstücken in der Berliner Europacity in Höhe von 8.263 Tsd. € wurde zudem im vierten Quartal gebucht.

**Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf 402.715 Tsd. € und lag damit um 181,8% über dem entsprechenden Vorjahreswert (142.917 Tsd. €). Dieser signifikante Zuwachs basiert auf dem signifikanten Anstieg des Neubewertungsergebnisses. Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 256.352 Tsd. € bzw. 64% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte auf EBIT-Basis 40.602 Tsd. € im Jahr 2015, Osteuropa 105.761 Tsd. €.

EBIT (Basis: 402,7 Mio. €)



**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich 2015 auf -86.702 Tsd. € gegenüber -58.346 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, reduzierte sich deutlich auf -60.172 Tsd. € (2014: -81.767). In dieser Position enthalten sind einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur in Höhe von 1.574 Tsd. €. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive Effekte. Zudem hatten gesunkene Finanzierungskosten für variable verzinste Finanzierungen einen positiven Effekt. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 236 Tsd. € (2014: 481 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,66% (2014: 1,72%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Einen negativen Beitrag von -15.299 Tsd. € leistete das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften (2014: -13.252 Tsd. €). Diese Position enthält im Wesentlichen Umgliederungen von bisher im Eigenkapital erfassten negativen Barwerten von Zins-Swaps, welche im Berichtszeitraum aufgrund der Glatstellung der Kontrakte realisiert wurden.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 12.344 Tsd. € niedriger aus als in der Referenzperiode (2014: 47.402 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf -23.574 Tsd. € (2014: -10.731 Tsd. €).

**Ergebnis vor Steuern (EBT)**

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 316.013 Tsd. € (2014: 84.571 Tsd. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen massiven Anstieg von 273,7% im Jahresvergleich.

**Steuern vom Einkommen**

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2015 eine Höhe von -95.174 Tsd. € (2014: -13.773 Tsd. €). In diesem Betrag ist ein aperiodischer Aufwand in Höhe von 6.974 Tsd. € im Zusammenhang mit einer bestrittenen Steuernachforderung in Deutschland enthalten, für welche im dritten Quartal 2015 bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.



### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 220.839 Tsd. € um 211,9% über dem Vorjahreswert von 70.798 Tsd. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum 31.12.2015 auf € 2,25 je Aktie (2014: € 0,76 je Aktie).

### Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2015 auf 102.898 Tsd. € (2014: 107.865 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich zum 31.12.2015 auf 113.157 Tsd. € (2014: 99.501 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2015 auf 101.548 Tsd. €, gegenüber dem Vorjahreswert von -184.200 Tsd. €. In dieser Position enthalten ist unter anderem der Erwerb des EBRD Minderheitsanteils am E-Portfolio.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von -171.372 Tsd. € (2014: -362.962 Tsd. €) inkludiert die im ersten Quartal emittierte Unternehmensanleihe 2015 bis 2022 mit einem Volumen von 175 Mio. €. und spiegelt den Einsatz liquider Mittel zur vorzeitigen Rückführung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Zinsderivaten im Rahmen des Optimierungsprozesses der Finanzierungsstruktur wider.

### CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2015	2014	Veränderung in %
<b>Cash Flow aus</b>			
- Geschäftstätigkeit	113,2	99,5	14
- Investitionstätigkeit	101,5	-184,2	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-171,4	-363,0	-53
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>43,3</b>	<b>-447,7</b>	<b>n.m.</b>
<b>Liquide Mittel</b>			
- Beginn des Geschäftsjahres	163,6	613,4	-73
- Fremdwährungskursänderung	0,1	-1,2	n.m.
- Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5	0,0	-0,9	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	207,1	163,6	27

### FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2015 wurde ein FFO I in Höhe von 80.766 Tsd. € generiert, 15,4% über dem Vorjahreswert von 69.991 Tsd. € sowie 1,0% über der Zielsetzung für das Jahr 2015 (80.000 Tsd. €). FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, summierte sich auf 121.155 Tsd. € (2014: 135.110 Tsd. €).

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2015	2014
Nettomietergebnis (NRI)	135,6	128,8
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,3	1,8
Erlöse aus Dienstleistungen	16,2	16,0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,2	-3,2
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	11,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	15,8	26,0
Indirekte Aufwendungen	-42,5	-44,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	14,8	18,6
Finanzierungsaufwand	-60,2	-81,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	12,3	47,4
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	4,8	-24,7
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>80,8</b>	<b>70,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	3,1	8,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	36,5	29,8
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,7	0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	9,4	8,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	49,7	46,6
Sonstiges Finanzergebnis	0,2	2,4
Tatsächliche Ertragsteuer	-36,6	-7,5
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,1	-1,2
Sonstige Anpassungen	-6,0	24,7
Sonstige Anpassungen FFO II	34,2	0,0
<b>FFO II</b>	<b>121,2</b>	<b>135,1</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

**BILANZANALYSE****Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.457.063 Tsd. € auf (86,8% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 2.714.305 Tsd. € (2014: 2.092.917 Tsd. €) wurde wesentlich durch die Vollkonsolidierung des E-Portfolios zum dritten Quartal 2015 erwirkt, welches vor dem EBRD Buy-out at equity bilanziert wurde.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2014 um –17,6% auf 408.979 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbstgenutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.203.435 Tsd. € (2014: 2.693.734 Tsd. €).

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 172.286 Tsd. € belief (2014: 206.136 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 207.112 Tsd. €, deutlich über dem Stand zum 31.12.2014 (163.638 Tsd. €).

**Passivseite****Eigenkapital**

Das Eigenkapital des Konzerns stand zum Jahresende bei 2.120.450 Tsd. € (31.12.2014: 1.951.707 Tsd. €). In erster Linie bedingt durch die Vollkonsolidierung des E-Portfolios stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Jahresanfang um rund 8,5% auf 3.983.983 Tsd. € (31.12.2014: 3.670.941 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 53,2% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich und exakt auf dem Niveau zum Jahresende 2014. Die Zahl der ausstehenden Stammaktien lag zum Stichtag 31.12.2015 bei 96.808.332.

Zum Stichtag 31.12.2015 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 74% der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 26% sowie vier Namensaktien, die zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat berechtigen, werden von der O1 Group Limited gehalten. Nähere Details zur Aktionärsstruktur bzw. zur Ausgestaltung der Aktien finden Sie im Kapitel Investor Relations bzw. im Corporate Governance Bericht.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 215,5 Mio. €, das bis längstens 31. August 2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital (§ 159 AktG) in Höhe von 100,0 Mio. € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung. Zum Stichtag per 31.12.2015 hielt die Gesellschaft 2,0 Mio. eigene Aktien.

Das bilanzielle Eigenkapital stieg im Jahr 2015 um 8,6% von 1.951.707 Tsd. € auf 2.120.450 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 220.839 Tsd. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (–44.464 Tsd. €) sowie der Erwerb eigener Aktien (–32.306 Tsd. €) reflektiert. Per 31.12.2015 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges bei –5.131 Tsd. €.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 1.403.989 Tsd. €, 14,2% über dem Vorjahreswert von 1.229.150 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.061.291 Tsd. € auf 1.191.446 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 56,2% (31.12.2014: 54,4%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) wurde im Jahresvergleich von 39,4% auf 37,2% gesenkt.

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

**KENNZAHLEN ZUR FINANZIERUNG**

Mio. €	2015	2014
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858,8	202,5
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	545,2	1.026,6
Liquide Mittel	-207,1	-163,6
Verfügungsbeschränkte Mittel	-5,4	-4,2
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.191,4</b>	<b>1.061,3</b>
Eigenkapitalquote	53,2	53,2
Gearing	56,2	54,4
Loan to Value (Netto)	37,2	39,4
EBITDA/Nettozinsaufwand <sup>1)</sup> (Faktor)	3,0	4,3

<sup>1)</sup> Nettozinsaufwand: Finanzierungsaufwand minus Ergebnis aus Finanzinvestitionen

**KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG**

	Mio. €	2015 in %	Mio. €	2014 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	3.130,3	79	2.596,7	71	21
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	172,3	4	206,1	6	-16
Immaterielles Vermögen	11,6	0	15,8	0	-27
Finanzanlagen und Sonstiges	140,5	4	386,8	11	-64
Steuerabgrenzung	2,4	0	4,3	0	-45
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.457,1</b>	<b>87</b>	<b>3.209,8</b>	<b>87</b>	<b>8</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	54,0	1	91,5	2	-41
Zum Handel bestimmte Immobilien	22,1	1	18,4	1	20
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	243,7	6	187,6	5	30
Liquide Mittel	207,1	5	163,6	4	27
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>526,9</b>	<b>13</b>	<b>461,1</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>9</b>
Eigenkapital	2.120,5	53	1.951,7	53	9
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>53,2%</i>		<i>53,2%</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858,8	21	1.026,6	28	-16
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	545,2	14	202,5	6	>100
Übrige Verbindlichkeiten	262,2	7	344,1	9	-24
Steuerabgrenzung	197,4	5	146,0	4	35
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>9</b>

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2015 bei 2.120.450 Tsd. € (21,90 € je Aktie), gegenüber 1.951.707 Tsd. € zum Jahresende 2014 (19,75 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 10,9%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 44.464 Tsd. € lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2015 bei 13,2%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 24,32 je Aktie (2014: 21,74 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2015 auf 22,69 € je Aktie (2014: 20,36 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im zweiten Quartal 2015 begonnene Aktienrückkaufprogramm kontinuierlich reduziert und belief sich zum Stichtag auf 96.808.336 Stück (31.12.2014: 98.808.336).

## SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.120,5</b>	<b>1.951,7</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>21,90</b>	<b>19,75</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,1	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	24,3	12,3
- Finanzinstrumente	5,1	27,5
Latente Steuern	199,4	152,5
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.354,4</b>	<b>2.148,2</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>24,32</b>	<b>21,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-5,1	-27,5
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-8,9	-10,7
Latente Steuern	-144,1	-98,5
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.196,3</b>	<b>2.011,6</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>22,69</b>	<b>20,36</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	11,4%	
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-25,8	-23,9
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	96.808.336	98.808.336

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

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

#### Strategie

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

#### Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Im Jahr 2015 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt) und Orhideea Towers (Bukarest) zielstrebig vorangetrieben werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Projekte MY.O (München), ZigZag (Mainz), ViE sowie Laendyard Living (Wien). Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen sollten sich durchschnittlich zwischen rund 150 - 200 Mio. € jährlich bewegen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Projektentwicklungen“.

#### Bestandsgeschäft

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

#### Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Hinsichtlich der Fälligkeit einer Unternehmensanleihe im September 2016 wurde bereits mit der Neuemission einer Anleihe im Februar 2016 Vorsorge getroffen. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Parameter, die den für 2016 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (RoE – Return on Equity). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2015 liegt mit rund 10,8% (2014: 3,8%) klar über diesem Zielwert. Mit der Umsetzung des strategischen Programmes 2015-2017 sollen die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt werden, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel Strategie). Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des NAV je Aktie, der operative Cash-flow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I) je Aktie (siehe Tabelle „Bilanzkennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ in der Flappe des Geschäftsberichtes).

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

- **Leerstandrate** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 92,7% liegt CA Immo über Marktdurchschnitt.
- **Standortqualität** und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des CA Immo-Bürobestands liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** 42% der Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

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

## MITARBEITER

### Stabile Mitarbeiterstruktur

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2015 nahezu unverändert zum Vorjahr bei 357<sup>1)</sup> (Stand 31.12.2014: 355<sup>2)</sup>). Deutschland ist mit rund 52% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt der CA Immo, gefolgt von Osteuropa (27%) und Österreich (21%). Von den insgesamt 184 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 71 bei der 100%-Bauochter omniCon beschäftigt.

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

### SCHWERPUNKTE IM HUMAN RESOURCES MANAGEMENT

Die Stabsstelle Human Resources (HR) berichtet direkt an den CEO. Eckpfeiler im Human Resource Management der CA Immo sind vor allem die Förderung persönlicher Karrierewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von Fach- und Führungskompetenzen, Maßnahmen im Bereich Teambuilding, Organisationsentwicklung und betrieblicher Gesundheitsförderung.

<sup>1)</sup> Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 21 karenzierten Mitarbeiter

<sup>2)</sup> Davon rd. 10% TZA; inkl. sind die konzernweit 5 karenzierten Mitarbeiter; exkl. der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften



### CA Immo Academy – Lernen und Entwicklung

Die CA Immo Academy wurde 2015 auf Basis interner Mitarbeiterbefragungen entwickelt und wird ab 2016 Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus 3 Kern-Themenbereichen anbieten:

- **Business:** Weiterentwicklung und Schulung benötigter Fachkompetenzen in den verschiedenen Arbeitsbereichen
- **Skills:** Aufbau der sozialen Kompetenzen für die persönliche Weiterentwicklung
- **Health & Fit:** Fördern und Erhalten der Leistungs- und Arbeitsfähigkeit durch diverse Gesundheitsseminare

### Great Place to Work - Mitarbeiterbefragung

Ende 2015 wurde in Kooperation mit Great Place to Work eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse werden mit allen Mitarbeitern diskutiert und Handlungsfelder abgeleitet, um die Arbeitsplatzqualität gezielt weiter zu verbessern.

### Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt fit2work stellt im Zuge eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses die Förderung und den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter

### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation <sup>1)</sup> in %
	Mitarbeiter gesamt (Headcounts)	davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	Absolut	in %			
Österreich	75	56	77	-2	-3	7/9	9,2	
Deutschland/Schweiz <sup>2)</sup>	184	43	170	14	8	30/16	n.a.	
Osteuropa	98	78	108	-10	-9	10/20	9,8	
<b>Gesamt</b>	<b>357</b>	<b>58</b>	<b>355</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>47/45</b>	<b>13,2</b>	

<sup>1)</sup> Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte, inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

<sup>2)</sup> Im Rahmen der 2014 gegründeten Zweigstelle der 100% CA Immo-Bauochter omniCon in Basel waren Ende 2015 13 Mitarbeiter lokal angestellt. Aufgrund des vertraglichen Transfers von Mitarbeitern aus Deutschland in die Schweiz ist die Angabe zur Fluktuationsquote für dieses Segment nicht möglich

sicher. Optimiert werden hierbei u.a. die Reduktion von gesundheitlichen Risiken und der Aufbau eines Frühwarnsystems insbesondere für Burnout zur Verhinderung von Langzeitkrankenständen oder Frühpensionierungen.

**DURCHSCHNITTLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN**

in Tagen		Urlaub	Krankheit <sup>1)</sup>	Weiterbildung
Österreich	Frauen	22	4	4
	Männer	24	4	3
Deutschland	Frauen	25	8	3
	Männer	23	4	4
Osteuropa	Frauen	20	5	4
	Männer	23	2	6

<sup>1)</sup> Exkl. vier Langzeitkrankenstände in Deutschland und Osteuropa (davon ein Unfall), deren Gesamtabwesenheitstage für den Berichtszeitraum 304 ergeben. Inkl. dieser Krankenstände würde der Schnitt der Krankenstandstage in Deutschland für Männer 5 und in Osteuropa für Frauen 6 Tage ergeben.

**Soziale Zuwendungen und Sicherheit am Arbeitsplatz**

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten CA Immo-Mitarbeiter unter anderem folgende soziale Zuwendungen: Essens- bzw. Kindergartenzuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbil-

dungsunterstützung, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).

Im Berichtsjahr 2015 wurde in Deutschland jeweils ein Arbeits- sowie ein Wegunfall verzeichnet, die dadurch verursachten Ausfälle betrug jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen<sup>1)</sup>, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2015 keine bekannt gegeben. Mitarbeiter der CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen. Weiters wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.

**Frauenförderung bei CA Immo**

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Mitarbeiterstruktur, und zwar in der Belegschaft insgesamt sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Der Anteil weiblicher Arbeitskräfte lag Ende 2015 bei 58%; der Anteil weiblicher Führungskräfte hat sich von 26,5% (2014) auf 30% zum Stichtag erhöht. Im Aufsichtsrat waren von den insgesamt acht Mandaten zwei mit Frauen besetzt.

<sup>1)</sup> Als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss

**MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (Gesamt: 357 Mitarbeiter)<sup>1)</sup>**

**Mitarbeiter<sup>2)</sup>**

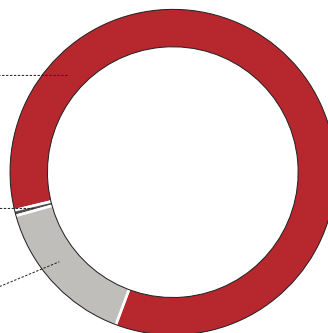
301 Mitarbeiter	< 28	29–48	49 <
W	4 %	47 %	11 %
M	2 %	22 %	13 %

**Vorstand**

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

**Führungskräfte<sup>3)</sup>**

54 Mitarbeiter	< 28	29–48	49 <
W <sup>4)</sup>	0 %	28 %	2 %
M	0 %	50 %	21 %



<sup>1)</sup> Nicht berücksichtigt sind die 111 Mitarbeiter (Stand 31.12.2015) der tschechischen Hotelgesellschaften.

<sup>2)</sup> Davon 1 % mit Behinderung.

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

<sup>4)</sup> Anteil weiblicher Führungskräfte: 30 %.



NACHTRAGSBERICHT

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

Im Februar 2016 begab CA Immo eine neue **Unternehmensanleihe** mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 2,75%. Details dazu finden Sie im Kapitel Investor Relations.

Am 8.1.2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses **Aktienrückkaufprogramms** wurden im Zeitraum vom 13.1.2016 bis 19.2.2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15,4 Mio. € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

**Verkäufe**

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

**Projektentwicklungen**

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

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

**Wesentliche Eckpfeiler der Forschungstätigkeit sind:**

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

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

EPRA LEISTUNGSKENNZAHLEN

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

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA Kennzahlen		31.12.2015
EPRA NAV	Mio. €	2.354,4
EPRA NAV je Aktie	€	24,32
EPRA NNNAV	Mio. €	2.196,3
EPRA NNNAV je Aktie	€	22,69
EPRA Net Initial Yield <sup>1)</sup>	%	5,3
EPRA "topped-up" Net Initial Yield <sup>1)</sup>	%	5,4

<sup>1)</sup> Inkl. vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity); Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

# RISIKOBERICHT



## RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

## Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

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

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

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

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

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

#### STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Die von der Gruppe erzielbaren Immobilienerlöse hängen stark von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte ab. Unter bestimmten Voraussetzungen können **Immobilienwerte** erheblichen Schwankungen unterliegen: durch fallende Immobilienpreise, fehlende Finanzierungen, einen Rückgang der Nachfrage etc. Eine schlechte Marktlage, Rechtsvorschriften und vertragliche Regelungen können die Fähigkeit der CA Immo beeinträchtigen, einzelne Immobilien zu verkaufen, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Zur Risikominimierung setzt CA Immo auf Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios bzw. die bewusste Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) sowie ein aktives Portfoliomanagement zur Vorbeugung von **Konzentrationsrisiken**. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung (Osteuropa und Deutschland jeweils 40%, Österreich 20%) erreicht. Deutschland bleibt nach wie vor größter Einzelmarkt der CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Aktuell beinhaltet das Portfolio keine diesen Grenzwert überschreitende Immobilie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** hält sich in Grenzen. Derzeit werden rund 36% der Mieteinnahmen durch 25 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 7% der Gesamtmietelerlöse ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Das durch die hohe Kapitalbindung bei **Grundstücksreserven** und **Baurechtsschaffungsprojekten** allgemein bestehende erhöhte Risiko konnte in 2015 durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven weiter reduziert werden. Zudem sollen Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben bzw. frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Fachmarktzentren oder

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

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

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

Die Gruppe ist zahlreichen allgemeinen Risiken aus der Veranlagung in Immobilien ausgesetzt. Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarktes besteht das Risiko, Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien, die wiederum Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben können. Erhebliche negative Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung** sind daher nicht auszuschließen.

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

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

#### **Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung**

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung

führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden grundsätzlich erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

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

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza, BelsenPark sowie Lipowy) können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die zum Teil auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. 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 der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** der CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen

Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt sowie die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten ausgeschlossen.

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

##### Betriebs- und Organisationsrisiken

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

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

können, beugt CA Immo durch den regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher, etc.) sowie einer vorausschauenden Personalplanung vor.

##### Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf 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 Vorsorgen für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

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

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

##### Steuerliche Risiken

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

##### Partnerrisiken

CA Immo realisiert zahlreiche Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern abhängig (Partnerrisiken). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der Union Investment Real Estate GmbH gehalten. CA Immo ist hier Partei

einer **Co-Investitionsvereinbarung**, welche den Investoren diverse Verpflichtungen und Einschränkungen auferlegt, die den Wert der Investitionen beeinflussen können. Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem **Ausfall** ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstigen Haftungen tragen müssen.

## FINANZRISIKEN

### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

rungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

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

### Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten. Letztere sind nicht zur Gänze durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Allerdings tätigt CA Immo laufend Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könn-

ten sich als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet.

**Währungsrisiken**

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der**

**Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten. Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo, indem 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 Landesverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall, wobei auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt wird.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
<p><b>UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Liquidität</li> <li>- Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nichtnutzung von Opportunitäten</li> <li>- „Notverkäufe“</li> <li>- Zahlungsunfähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung</li> <li>- Optimierung der Veranlagung</li> <li>- Cashpooling</li> </ul>
<p><b>FINANZIERUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verletzung von Covenants</li> <li>- Nichtverlängerung auslaufender Kredite</li> <li>- Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit</li> <li>- Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen</li> <li>- Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen</li> <li>- Schaffung einer Liquiditätsreserve</li> </ul>
<p><b>WECHSELKURSENTWICKLUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen</li> <li>- Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR</li> <li>- Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen</li> <li>- Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten</li> </ul>
<p><b>ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschätzung der Zinsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten</li> <li>- Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/Swaptions)</li> <li>- Permanentes Monitoring der Zinsprognosen</li> </ul>



---

# Konzern- abschluss 2015

JOHN F. KENNEDY HAUS  
Berlin

# INHALT

## KONZERNABSCHLUSS

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	82
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	83
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015	84
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	85
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015	86
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2015	88
1.	<b>Informationen über die Gesellschaft</b>	<b>88</b>
2.	<b>Grundsätze der Rechnungslegung</b>	<b>88</b>
3.	<b>In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften</b>	<b>88</b>
4.	<b>Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden</b>	<b>91</b>
a)	Änderung von Rechnungslegungsmethoden	91
b)	Konsolidierungsmethoden	92
c)	Währungsumrechnung	93
d)	Immobilienvermögen	94
e)	Immaterielle Vermögenswerte	99
f)	Wertminderungen	99
g)	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	100
h)	Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge	102
i)	Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	103
j)	Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	103
k)	Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	103
l)	Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	105
m)	Steuern	105
n)	Leasingverhältnisse	106
o)	Segmentberichterstattung	106
p)	Umsatzrealisierung	107
q)	Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	108
r)	Indirekter Aufwand	108
s)	Finanzergebnis	109
t)	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	109
u)	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	113
v)	Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	117
	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	123
1.	<b>Segmentinformation</b>	<b>119</b>
2.	<b>Mieterlöse</b>	<b>124</b>
3.	<b>Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>125</b>
4.	<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>125</b>
5.	<b>Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>126</b>
6.	<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>126</b>
7.	<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>127</b>
8.	<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>128</b>
9.	<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>128</b>
10.	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>128</b>
11.	<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>129</b>

12.	Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	129
13.	Finanzierungsaufwand	129
14.	Sonstiges Finanzergebnis	129
15.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	130
16.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	130
17.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	130
18.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	131
19.	Finanzergebnis	131
20.	Ertragsteuern	132
21.	Sonstiges Ergebnis	133
22.	Langfristiges Immobilienvermögen	134
23.	Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung	136
24.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	137
25.	Anteile an assoziierten Unternehmen	139
26.	Finanzielle Vermögenswerte	140
27.	Latente Steuern	141
28.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	143
29.	Zum Handel bestimmte Immobilien	144
30.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	145
31.	Liquide Mittel	146
32.	Eigenkapital	146
33.	Rückstellungen	147
34.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	149
35.	Sonstige Verbindlichkeiten	152
36.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	152
37.	Finanzinstrumente	153
38.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	155
39.	Risiken aus Finanzinstrumenten	157
40.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	161
41.	Leasingverhältnisse	162
42.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	163
43.	Kennzahlen je Aktie	167
44.	Personalstand	168
45.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	168
46.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	169
ANLAGE 1		170
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ		177
BESTÄTIGUNGSVERMERK		178
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT		180
TABELLEN UND ANALYSEN		184

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	2015	2014
Mieterlöse	2	154.817	145.195
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	38.290	33.471
Betriebskostenaufwand	3	- 44.567	- 39.261
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	- 12.948	- 10.560
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>135.592</b>	<b>128.845</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		1.681	7.379
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		- 1.430	- 5.623
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>4</b>	<b>251</b>	<b>1.756</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>5</b>	<b>- 2.159</b>	<b>- 3.175</b>
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen		9.535	14.870
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		- 6.446	- 6.145
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>6</b>	<b>3.089</b>	<b>8.725</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>7</b>	<b>36.547</b>	<b>29.827</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	8	16.219	15.990
Indirekte Aufwendungen	9	- 42.452	- 44.386
Sonstige betriebliche Erträge	10	1.470	11.469
<b>EBITDA</b>		<b>148.558</b>	<b>149.051</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		- 2.915	- 10.285
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		32	204
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>11</b>	<b>- 2.882</b>	<b>- 10.081</b>
Neubewertungsgewinn		257.563	34.121
Neubewertungsverlust		- 43.744	- 38.331
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>213.818</b>	<b>- 4.210</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	12	43.221	8.157
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>402.715</b>	<b>142.917</b>
Finanzierungsaufwand	13	- 60.172	- 81.767
Sonstiges Finanzergebnis	14	178	2.408
Kursdifferenzen	19	- 4.191	- 640
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15	- 15.299	- 13.252
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	16	12.344	47.402
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	17	- 13.264	- 9.351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18	- 6.297	- 3.146
<b>Finanzergebnis</b>	<b>19</b>	<b>- 86.702</b>	<b>- 58.346</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>316.013</b>	<b>84.571</b>
Tatsächliche Ertragsteuer		- 36.639	- 7.452
Latente Steuern		- 58.535	- 6.321
<b>Ertragsteuern</b>	<b>20</b>	<b>- 95.174</b>	<b>- 13.773</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>43</b>	<b>€ 2,25</b>	<b>€ 0,76</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert) angepasst</b>	<b>43</b>	<b>€ 2,25</b>	<b>€ 0,73</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	2015	2014
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>220.839</b>	<b>70.798</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		1.756	403
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		25.931	7.729
Währungsdifferenzen		597	2.236
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		2.164	398
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		- 6.074	- 728
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>21</b>	<b>24.373</b>	<b>10.038</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19		870	- 1.941
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		- 284	620
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>21</b>	<b>585</b>	<b>- 1.321</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>21</b>	<b>24.958</b>	<b>8.717</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>245.798</b>	<b>79.515</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>245.798</b>	<b>79.515</b>

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2015

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2015	31.12.2014	1.1.2014	
<b>VERMÖGEN</b>					
	Bestandsimmobilien	22	2.714.305	2.092.917	2.139.564
	Immobilienvermögen in Entwicklung	22	408.979	496.252	400.095
	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	22	7.016	7.533	32.813
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	23	5.710	1.399	1.700
	Immaterielle Vermögenswerte	23	11.567	15.845	20.054
	Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	24	172.286	206.136	219.224
	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25	0	18	38.744
	Finanzielle Vermögenswerte	26	134.824	385.410	299.652
	Aktive latente Steuern	27	2.376	4.301	4.300
	<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>3.457.063</b>	<b>3.209.811</b>	<b>3.156.146</b>
	Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		86,8%	87,4%	78,1%
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	28	54.048	91.481	114.467
	Zum Handel bestimmte Immobilien	29	22.069	18.445	20.566
	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	30	243.691	187.566	136.006
	Liquide Mittel	31	207.112	163.638	613.426
	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>526.920</b>	<b>461.130</b>	<b>884.465</b>
	<b>Summe Vermögen</b>		<b>3.983.983</b>	<b>3.670.941</b>	<b>4.040.611</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>					
	Grundkapital		718.337	718.337	638.714
	Kapitalrücklagen		921.746	998.839	1.000.536
	Sonstige Rücklagen		- 3.746	- 28.704	- 37.423
	Einbehaltene Ergebnisse		484.074	263.235	192.439
	<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>2.120.410</b>	<b>1.951.707</b>	<b>1.794.266</b>
	Nicht beherrschende Anteile		40	0	0
	<b>Eigenkapital</b>	<b>32</b>	<b>2.120.450</b>	<b>1.951.707</b>	<b>1.794.266</b>
	Eigenkapital in % der Bilanzsumme		53,2%	53,2%	44,4%
	Rückstellungen	33	15.980	7.726	8.116
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	858.776	1.026.620	1.102.119
	Sonstige Verbindlichkeiten	35	84.911	162.352	203.739
	Passive latente Steuern	27	197.365	145.991	140.304
	<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.157.032</b>	<b>1.342.689</b>	<b>1.454.278</b>
	Ertragsteuerverbindlichkeiten	36	16.382	11.372	12.480
	Rückstellungen	33	69.177	51.259	61.074
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	545.214	202.530	608.823
	Sonstige Verbindlichkeiten	35	75.728	84.841	109.690
	Schulden in Veräußerungsgruppen	28	0	26.543	0
	<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>706.501</b>	<b>376.545</b>	<b>792.067</b>
	<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>3.983.983</b>	<b>3.670.941</b>	<b>4.040.611</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	2015	2014 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	316.013	84.571
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	- 217.973	4.378
Abschreibungen und Wertänderungen	2.882	10.081
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 36.562	- 29.833
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	- 4.943	- 4.755
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	47.651	31.957
Kursdifferenzen	4.191	640
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15.299	13.252
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	- 23.660	4.340
Sonstige unbare Erlöse	0	- 6.766
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>102.898</b>	<b>107.865</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	- 3.592	2.325
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13.497	- 10.552
Rückstellungen	171	- 185
Sonstige Verbindlichkeiten	183	48
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>10.259</b>	<b>- 8.364</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>113.157</b>	<b>99.501</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	- 92.603	- 110.462
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 26.080 Tsd. € (2014: 5.665 Tsd. €)	- 34.913	- 136.024
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	- 1.342	- 1.164
Erwerb von Finanzvermögen	- 36.300	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	- 94.365	- 24.149
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	- 4.051	- 9.830
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	164.001	182.934
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.094 Tsd. € (2014: 868 Tsd. €)	58.135	1.698
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	24.292	23.187
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	- 4.633	- 147.101
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	119.340	16.410
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	- 26.120	- 3.466
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	14.359	14.085
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	- 236	- 746
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	15.984	10.428
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>101.548</b>	<b>- 184.200</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	218.586	193.485
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	174.387	0
Tilgung/Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	14.573
Erwerb von eigenen Anteilen	- 32.306	0
Ausschüttung an Aktionäre	- 44.464	- 35.142
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	- 3.130	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	- 433.017	- 457.069
Tilgungen von Wandelschuldverschreibungen	0	- 1.100
Übrige gezahlte Zinsen	- 51.428	- 77.709
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 171.372</b>	<b>- 362.962</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>43.333</b>	<b>- 447.661</b>
Liquide Mittel 1.1.	163.638	613.426
Fremdwährungskursänderungen	141	- 1.191
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	0	- 936
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>207.112</b>	<b>163.638</b>

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Tsd. €	Anhangsangabe	Grund- kapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2014</b>		<b>638.714</b>	<b>1.000.536</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte		0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2014</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre		0	- 35.142	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Wandlung von Anleihen		79.623	33.445	0
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 1.1.2015</b>		<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	21	0	0	0
Währungsdifferenzen	21	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	21	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2015</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	- 44.464	0
Zugang von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Nachträgliche Anpassung für Erwerb Anteile im Fremdbesitz		0	- 323	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	- 32.306
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>- 32.306</b>



Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>192.439</b>	<b>- 34.907</b>	<b>- 2.516</b>	<b>1.794.266</b>	<b>0</b>	<b>1.794.266</b>
0	7.404	0	7.404	0	7.404
0	0	398	398		398
0	0	2.236	2.236	0	2.236
0	0	- 1.321	- 1.321	0	- 1.321
70.798	0	0	70.798	0	70.798
<b>70.798</b>	<b>7.404</b>	<b>1.313</b>	<b>79.515</b>	<b>0</b>	<b>79.515</b>
0	0	0	- 35.142	0	- 35.142
- 2	0	2	0		0
0	0	0	113.068	0	113.068
<b>263.235</b>	<b>- 27.503</b>	<b>- 1.201</b>	<b>1.951.707</b>	<b>0</b>	<b>1.951.707</b>
<b>263.235</b>	<b>- 27.503</b>	<b>- 1.202</b>	<b>1.951.707</b>	<b>0</b>	<b>1.951.707</b>
0	22.372	0	22.372	0	22.372
0	0	597	597	0	597
0	0	585	585	0	585
0	0	1.405	1.405	0	1.405
220.839	0	0	220.839	0	220.839
<b>220.839</b>	<b>22.372</b>	<b>2.587</b>	<b>245.798</b>	<b>0</b>	<b>245.798</b>
0	0	0	- 44.464	0	- 44.464
0	0	0	0	40	40
0	0	0	- 323	0	- 323
0	0	0	- 32.306	0	- 32.306
<b>484.075</b>	<b>- 5.131</b>	<b>1.385</b>	<b>2.120.411</b>	<b>40</b>	<b>2.120.450</b>

## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2015

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 1. Informationen über die Gesellschaft

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

#### 2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

#### 3. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

##### Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
<b>Stand 1.1.2015</b>	<b>136</b>	<b>90</b>	<b>2</b>
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	33	-32	0
Gründungen von Gesellschaften	11	4	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-9	-5	-1
Verkäufe von Gesellschaften	-6	-9	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>165</b>	<b>48</b>	<b>1</b>
davon ausländische Gesellschaften	141	45	1

### Erwerbe/Gründungen und Verkäufe von Gesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2015 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
EBRD - E-Portfolio (bisher 65%/ 75%)	Objekt- und Holdinggesellschaften	35/ 25	7.531	01.07.2015
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	Objektgesellschaft	99	3.130	31.12.2015
<b>Summe</b>			<b>10.661</b>	

Durch Kauf der vom bisherigen Joint Venture Partner Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehaltenen Anteile Anfang Juli 2015 erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil am so genannten „E-Portfolio“ von 65 % bzw. 75 % auf 100 %. Dieses Portfolio umfasst zum Anschaffungszeitpunkt acht Bürogebäude (beizulegender Zeitwert rd. 486 Mio. €) und vier Grundstücke (beizulegender Zeitwert rd. 23 Mio. €) in insgesamt 32 Objekt- und Holdinggesellschaften. Die Bilanzierung der Anteile erfolgte bis zum Erwerbszeitpunkt, mangels Beherrschung, als Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile von der EBRD wird das E-Portfolio vollkonsolidiert. Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile betrug insgesamt 7.531 Tsd € und wurde zur Gänze bezahlt. Im Zuge der Erstkonsolidierung des E-Portfolios erfolgte eine Neubewertung der bisher gehaltenen Anteile. Der daraus resultierende Ertrag von 15.592 Tsd € ist im Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar (Kaufpreis für 35%/25% in Höhe von 7.531 Tsd. € sowie bisher gehaltene Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen für 65%/75% von 45.389 Tsd. €, insgesamt somit 52.920 Tsd. €):

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	476.632
Geschäftsausstattung	4.640
Immaterielle Gegenstände	11
Finanzvermögen	2.266
Sonstige Aktiva	3.410
Liquide Mittel	26.080
Steuerabgrenzungen	2.741
Finanzverbindlichkeiten	-291.962
Rückstellungen	-5.872
Übrige Verbindlichkeiten	-6.682
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-158.344
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>52.920</b>

Gleichzeitig mit dem Erwerb der Anteile am E-Portfolio erwarb die CA Immo Gruppe Finanzforderungen der EBRD an die erworbenen Gesellschaften mit einem Kaufpreis von 53.462 Tsd €. Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, führte zu einem Neubewertungsgewinn in Höhe 32.098 Tsd €.

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 180 Tsd. € einbezahlt.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
2P s.r.o., Plzen	100	VK	2.092	31.05.2015
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Plzen	100	VK	4	31.05.2015
Europort Airport Center a.s., Prag	100	VK	0	31.01.2015
Hotel Operations Europort s.r.o., Prag	100	VK	0	31.01.2015
Cerep Allermöhe GmbH, Frankfurt	100	VK	47.557	30.11.2015
CA Immo GB GmbH, Frankfurt	100	VK	2.563	30.11.2015
<b>Summe verbundene Unternehmen</b>			<b>52.216</b>	
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuházási Kft, Budapest	51	AEJV	7.635	17.03.2015
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargärten GmbH & Co. KG, Grünwald	33	AEJV	200	31.12.2015
CONCEPT BAU - PREMIER Isargärtner Verwaltung, Grünwald	33	AEJV	0	31.12.2015
<b>Summe Gemeinschaftsunternehmen</b>			<b>7.835</b>	
Europolis Park Bucharest Alpha SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Beta SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Gamma SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Delta SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Europolis Park Bucharest Infrastructura SRL, Bucharest	65	AEJV		29.01.2015
Phönix Logistics d.o.o, Belgrade	65	AEJV		29.01.2015
<b>Summe Veräußerung in Gemeinschaftsunternehmen</b>				
<b>Summe</b>			<b>60.051</b>	

Die Veräußerungspreise wurden zur Gänze bezahlt. Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-148.585
Sonstige Aktiva	-4.603
Liquide Mittel	-1.093
Steuerabgrenzungen	8.635
Finanzverbindlichkeiten	93.764
Rückstellungen	528
Übrige Verbindlichkeiten	8.236
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	5.269
<b>Nettoveränderung</b>	<b>-37.849</b>
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-37.849

### Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2015 keine Anteile (31.12.2014: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

## 4. Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden

### a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden

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

Bei der Erstellung der Segmentberichterstattung 2015 haben wir aufgrund des Einsatzes einer neuen Konsolidierungssoftware in der Segmentberichterstattung 2014 zwei Sachverhalte festgestellt, die nun zu einer Anpassung der Vorjahreswerte führten. Die folgenden Änderungen wurden berücksichtigt:

- Im Segment Deutschland Development wurden aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 6.256 Tsd. € nicht angesetzt und damit im Segment-EBIT nicht erfasst. Durch die Berücksichtigung vermindert sich in diesem Segment der indirekte Aufwand von -21.745 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf -15.489 Tsd. €.
- In den Segmenten Osteuropa „Kernregionen“ und „übrige Regionen“ wurden Konzernfinanzierungen zwischen diesen beiden Segmenten in Höhe von 42.919 Tsd. € irrtümlicherweise eliminiert. Durch die nunmehrige Anpassung erhöht sich das sonstige Vermögen im Segment Osteuropa Kernregionen (Bestand) von 236.698 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf 279.617 Tsd. € und die verzinslichen Verbindlichkeiten im Segment Osteuropa übrige Regionen (Bestand) von 164.789 Tsd. € (Veröffentlichung lt. Geschäftsbericht 2014) auf 207.708 Tsd. €.
- Die Überleitungsspalte (Konsolidierung) wurde entsprechend angepasst.

Bei einer Überprüfung der Konzern-Geldflussrechnung für das Geschäftsjahre 2014 wurden Zuordnungs- und Berechnungsfehler festgestellt und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Die Anpassungen betreffen folgende Posten:

Tsd. €	2014 (wie berichtet)	Änderung	2014 angepasst
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>			
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-6.895	2.140	-4.755
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>105.725</b>	<b>2.140</b>	<b>107.865</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-5.444	-5.108	-10.552
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.834	2.882	48
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-6.138</b>	<b>-2.226</b>	<b>-8.364</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>99.587</b>	<b>-86</b>	<b>99.501</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	166.934	16.000	182.934
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 868 Tsd. €	6.698	-5.000	1.698
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-1.326	-2.140	-3.466
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-193.060</b>	<b>8.860</b>	<b>-184.200</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Geldzufluss aus Darlehen	207.336	-13.851	193.485
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-462.146	5.077	-457.069
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-354.188</b>	<b>-8.774</b>	<b>-362.962</b>

**b) Konsolidierungsmethoden**

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

Die CA Immo Gruppe bestimmt beim Erwerb von Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) zum Erwerbszeitpunkt, ob es sich bei dem Erwerb um einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Folgende Indikatoren werden bei der Analyse für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes herangezogen:

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

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

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

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

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

**Gemeinschaftsunternehmen**

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

**Assoziierte Unternehmen**

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

**Equity-Methode**

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

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

**c) Währungsumrechnung**

**Geschäftstransaktionen in fremder Währung**

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

Der Währungsumrechnung von Geschäftstransaktionen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>	<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>
		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2014</b>
Schweiz	CHF	1,0675	1,0751	1,1936	1,2064
USA	USD	1,0768	1,0848	1,2111	1,2211

**Umrechnung von Abschlüssen von Tochtergesellschaften in fremder Währung**

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2015	Stichtagskurs 31.12.2014	Durchschnittskurs 2015	Durchschnittskurs 2014
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,6352	7,6615	7,6186	7,6325
Polen	PLN	4,2615	4,2623	4,1810	4,1893
Rumänien	RON	4,5245	4,4821	4,4422	4,4378
Russland	RUB	80,6736	69,1315	68,7681	51,6654
Serbien	RSD	121,6261	120,9583	120,7636	117,3674
Tschechien	CZK	27,0250	27,7250	27,2688	27,5500
Ukraine	UAH	26,2231	19,2329	24,4147	16,0213
Ungarn	HUF	313,1200	314,8900	309,3217	309,6975

#### d) Immobilienvermögen

##### Klassifizierung

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder sich in der Herstellung für einen späteren Verkauf im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs befindet.

Immobilien, die der Hotelbewirtschaftung dienen oder die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Hotel- und sonstiges selbst genutztes Immobilienvermögen“ zugeordnet.

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

##### Bewertung

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



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

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

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 15 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre.

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

#### **Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

In Österreich erfolgte für 99,8 % (31.12.2014: 97,7 %), in Deutschland für 95,6 % (31.12.2014: 97,9 %) sowie in Osteuropa für 90,6 % (31.12.2014: 87,7 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2015. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

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

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

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

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 3 % bis 25 % des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2014: 2,0 % bis 15,0 %). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Allfällige weitere Risiken werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Anfangsrenditen in Höhe von 3,6 % bis 10,0 % sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 3,7 % bis 7,5 % berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt

dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

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

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
<b>Bestandsimmobilien</b>					
<b>Bewertungsverfahren</b>					
<b>Investment Methode</b>					
Büro Österreich	319.030	327.650	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,51 – 22,97	6,4 – 22,61
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,79 – 22,99	6,33 – 22,96
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,79	7,84
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,93	4,06
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,15 / 6,25 / 5,39	4,25 / 8,00 / 5,41
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,15 / 6,25 / 5,39	4,55 / 8,00 / 5,52
Büro Deutschland	753.544	471.040	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,27 – 21,52	9,13 – 19,02
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,24 – 21,39	9,19 – 19,42
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,54	8,24
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,7	9,11
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,25 / 5,75 / 4,43	4,25 / 6,00 / 5,11
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,40 / 5,75 / 4,86	5,00 / 6,00 / 5,29
Büro Osteuropa	1.201.280	690.550	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,64 – 22,37	7,58 – 22,58
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,87 – 20,76	7,87 – 20,74
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,95	2,64
			durchschn. Leerstandsrate in %	8,75	13,67
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 9,25 / 7,54	6,45 / 9,00 / 7,77
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 9,50 / 7,59	6,45 / 9,50 / 7,79
<b>Büro Gesamt</b>	<b>2.273.854</b>	<b>1.489.240</b>			
Geschäft Österreich	107.300	112.740	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,16 – 13,54	4,98 – 13,76
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,00 – 14,63	4,37 – 14,66
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,12	8,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,85	5,57
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 6,00 / 5,01	5,00 / 9,50 / 5,32
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 6,75 / 5,10	5,00 / 9,00 / 5,35
Geschäft Osteuropa	37.700	44.900	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,37 – 11,32	4,31 – 11,92
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,51 – 8,08	6,61 – 8,96
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,80	4,50
			durchschn. Leerstandsrate in %	13,97	15,47
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	8,80 / 9,00 / 8,84
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	9,00 / 9,00 / 9,00	8,35 / 9,00 / 8,55
<b>Geschäft Gesamt</b>	<b>145.000</b>	<b>157.640</b>			

Klassifizierung Bestandsimmobilien	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2015	Bandbreite 2014
Bewertungsverfahren Investment Methode					
Hotel Österreich	85.200	86.900	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,89 – 10,40	9,06 – 10,85
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,15 – 11,00	9,27 – 11,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	11,65	8,55
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,79	1,69
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,75 / 5,08	4,75 / 5,75 / 5,45
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 5,75 / 5,29	5,25 / 5,75 / 5,51
Hotel Deutschland	73.800	72.600	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	12,95 – 15,86	12,95 – 15,86
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,16 – 15,86	13,16 – 15,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	17,09	18,09
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,61	1,61
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 5,90 / 5,57	5,60 / 6,00 / 5,67
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 5,90 / 5,57	5,60 / 6,00 / 5,67
Hotel Osteuropa	11.300	11.600	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,63 – 4,63	4,88 – 4,88
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,54 – 4,54	4,90 – 4,90
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,99	10,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,51	14,25
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 7,50 / 7,50	8,00 / 8,00 / 8,00
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,00 / 8,00 / 8,00	8,50 / 8,50 / 8,50
<b>Hotel Gesamt</b>	<b>170.300</b>	<b>171.100</b>			
Sonstige Österreich	84.630	139.498	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,81 – 11,30	0,06 – 11,15
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,22 – 11,34	0,06 – 11,34
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,37	7,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,44	0,38
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,35 / 5,56	3,75 / 12,00 / 6,28
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 6,25 / 5,45	4,50 / 8,50 / 5,59
Sonstige Deutschland	52.540	149.590	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,24 – 3,51	3,40 – 5,19
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,06 – 6,00	3,24 – 6,03
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,96	7,63
			durchschn. Leerstandsrate in %	19,23	7,80
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 8,50 / 6,12	5,00 / 8,50 / 6,65
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 8,50 / 6,36	5,25 / 8,50 / 6,98
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>137.170</b>	<b>289.088</b>			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2015	Zeitwert 31.12.2014		2015	2014
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	16.200	10.500	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	11,00 – 15,50	12,00 – 16,50
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.000 – 1.600	1.400
			Nebenkosten in % von Baukosten	15,00	16,50
Büro Deutschland	28.290	150.500	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,5 – 19,5	17,58 – 21,25
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.000 – 1.800	1.600 – 2.100
			Nebenkosten in % von Baukosten	17,00 – 24,00	22,00 – 31,00
Büro Osteuropa	11.600	0	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,00 – 15,00	-
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	844,00	-
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00	-
<b>Büro Gesamt</b>	<b>56.090</b>	<b>161.000</b>			

Als Inputfaktor für das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen wird der vertragliche Verkaufspreis verwendet.

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite	Bandbreite
	Zeitwert 31.12.2015	Zeitwert 31.12.2014		2015	2014
Bewertungsverfahren Vergleichswert, Liquidations bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven					3,48 –
Deutschland	326.770	327.305	Wertansatz / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	3,48 – 14.611,59	13.378,55
Grundstücksreserven Osteuropa	26.119	10.817	Wertansatz / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	4,2 – 947,42	5,10 – 292,75
<b>Grundstücksreserven Gesamt</b>	<b>352.889</b>	<b>338.122</b>			

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

#### Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

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

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze bei steigendem Risiko - Überangebot, regionale Risiken, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

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

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

#### **Bewertungsprozess**

Die CA Immo Gruppe beauftragt einmal pro Jahr zum Ende des Geschäftsjahres für den überwiegenden Teil des Immobilienportfolios unabhängige externe Immobiliensachverständige zur Erstellung von Marktwert-Gutachten und stellt hierfür alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Nach Besichtigung und Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe. Die Entwürfe werden auf Plausibilität geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben.

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

#### **e) Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

#### **f) Wertminderungen**

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

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

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

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

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

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbehaltdauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 3 Jahren bis 17 Jahren unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Behaltdauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

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

Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	- 5%	- 10%	- 5%	- 10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	- 419,4	- 754,6	- 762,1	- 1.377,2

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

**Anteile an Gesellschaften (zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen) und Wertpapiere**

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen – soweit sie keine Wertminderung darstellen – werden im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Anteile in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche vor allem auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren und zur Veräußerung verfügbar sind. Sie werden der Bewertungskategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Der erst-

malige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsekurs).

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

#### **Ausleihungen**

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

#### **Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

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

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

#### **Liquide Mittel**

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

#### **Verzinsliche Verbindlichkeiten**

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

#### **Sonstige Verbindlichkeiten**

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

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

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert werden. Ab einer Restlaufzeit von zwölf Monaten erfolgt der Ausweis als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

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

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

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

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

#### **h) Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge**

Die Erfassung der Erträge für Dienst-, Bauleistungen und Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Hochbau, Innenausbau, Erschließung von Grundstücken, Entsorgung von Altlasten, Errichtung von Bauwerken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung („percentage of completion method“). Dabei werden die Auftrags Erlöse im Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode)



und als Forderung und Umsatzerlöse ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungsauftrag wird sofort als Aufwand berücksichtigt.

#### **i) Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)**

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

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

#### **j) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen**

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

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

#### **k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

##### **Variable Vergütung**

Als Teil der variablen Vergütungskomponente wird dem Vorstand und den Führungskräften der Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2010 die Möglichkeit geboten, an einem Long Term Incentive - Programm (LTI-Programm) zu partizipieren. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe für Vorstandsmitglieder mit 50% und für Führungskräfte mit 35% des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrunde liegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Das LTI-Programm berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo. Entscheidende Faktoren sind die Wertgenerierung im Konzern, gemessen an NAV-Wachstum, ICR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und ab 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und die ICR (bzw. ab 2014 das FFO-Wachstum) liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Die Vergütung erfolgt in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch eine Bonuszahlung auf Basis von Phantomaktien abgelöst. Für Führungskräfte bleibt das LTI-Programm nach wie vor aufrecht.

Beginnend mit 2015 sind die leistungsbezogenen Zahlungen an den Vorstand mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Die Bonuszahlung orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. 50% der variablen Vergütung sind als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger jährlich festgelegter Ziele gekoppelt. Die zweite Hälfte der leistungsabhängigen Komponente orientiert sich an der Outperformance von jährlich definierten Kennzahlen wie beispielsweise Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) oder NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der

aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Aufsichtsrat 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 Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des Auszahlungsjahres.

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

#### **Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen**

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Rechnungszinssatz	2,01%	1,56%
Erwartete Bezugssteigerungen	2,0%	2,0%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	2,01%	1,56%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2015 1,56 % (2014: 2,82 %).

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

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2015 0,49% (2014: 1,56%).

#### **Beitragsorientierte Pläne**

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

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

#### **l) Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten**

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

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

#### **m) Steuern**

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen. Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

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

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit folgenden Steuersätzen:

Land	Steuersatz		Land	Steuersatz	
	2015	2014		2015	2014
Bulgarien	10,0%	10,0%	Russland	20,0%	20,0%
Deutschland	15,8% bis 31,9%	15,8% bis 31,9%	Serbien	15,0%	15,0%
Kroatien	20,0%	20,0%	Slowakei	22,0%	22,0%
Luxemburg	-	29,2%	Slowenien	17,0%	17,0%
Niederlande	20,0% / 25,0%	20,0% / 25,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	18,0%	16,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	10,0% / 19,0%	10,0% / 19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	12,5%	12,5%

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für ausgewählte Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Die österreichischen Gesellschaften der Europolis Gruppe wurden zur Gänze in die Unternehmensgruppe aufgenommen.

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

#### n) Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt, selbst wenn dieses Recht nicht ausdrücklich festgelegt ist.

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

#### o) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der CA Immo Gruppe ist der Gesamtvorstand. Dieser steuert dabei die einzelnen Liegenschaften, die nach Regionen und innerhalb der Regionen nach Bestand und Entwicklung zu berichtspflichtigen Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden.

Die Zuordnung zu den berichtspflichtigen Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-

Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

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

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

## p) Umsatzrealisierung

### Mieterlöse

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

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

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

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

### Betriebskostenerlöse

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

### Hotelbewirtschaftungs- und Dienstleistungserlöse

Erträge aus Hotelbewirtschaftung und Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

### Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

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

#### **Auftragsfertigungserlöse**

Wird ein Vertrag zur Errichtung einer Immobilie als Fertigungsauftrag erfasst, d.h. der Auftraggeber nimmt maßgeblichen Einfluss auf die Errichtung der Immobilie, werden die Erträge daraus – gemäß IAS 11 – im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsfortschritt erfasst. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den gesamten Auftragskosten ermittelt.

Ist keine kundenspezifische Projektierung gegeben, d.h. der Käufer hat nur begrenzt die Möglichkeit, die Ausgestaltung der Immobilie zu beeinflussen, handelt es sich um einen Vertrag über den Verkauf von Gütern und der Umsatz wird nach den oben dargestellten Kriterien für den Verkauf von Immobilien realisiert. Gemäß IAS 18 besteht die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, z.B. neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert. Als wesentliche Komponenten der Immobilien in Entwicklung werden die Baurechtschaffung, die Erschließung von Liegenschaften, der Hochbau sowie der Innenausbau identifiziert. Die Aufteilung des Gesamtentgelts auf die einzelnen Komponenten wird anhand der Residualwertmethode vorgenommen. Durch Abzug des beizulegenden Zeitwertes der noch nicht gelieferten Komponenten ergibt sich somit der Wert der bereits gelieferten Komponenten.

#### **q) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen**

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

#### **r) Indirekter Aufwand**

Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind.

Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen.

#### s) Finanzergebnis

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

Das sonstige Finanzergebnis umfasst das Ergebnis aus dem Rückkauf von eigenen verzinslichen Verbindlichkeiten (z.B. Kredite, Anleihen) bei einem Kaufpreis unter dem Buchwert. Beim Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen wird ein Teil des Ergebnisses direkt in den Kapitalrücklagen im Eigenkapital erfasst.

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

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

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

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

#### t) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

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

##### Immobilienbewertung

Globale Finanzsysteme unterliegen teilweise erhöhten Schwankungen. Vor allem in den gewerblichen Immobilienmärkten haben diese Schwankungen Auswirkungen auf Preise und Werte. Insbesondere kann eine eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z. B. dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungstichtag in die unmittelbare Folgezeit

eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

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

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wert Auswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend vereinfachende Annahmen getroffen, um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield und reversionary yield).

<b>Büro Österreich</b>					<b>Änderung der</b>
<b>Änderung der Yield (in % der</b>					<b>Marktmiete um</b>
<b>Ausgangsyield)</b>	<b>- 10%</b>	<b>- 5%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
<b>- 10%</b>	2,68%	6,99%	11,30%	15,61%	19,92%
<b>- 5%</b>	- 2,68%	1,34%	5,35%	9,37%	13,38%
<b>0%</b>	- 7,50%	- 3,75%	0,00%	3,75%	7,50%
<b>+5%</b>	- 11,87%	- 8,36%	- 4,84%	- 1,33%	2,18%
<b>+10%</b>	- 15,84%	- 12,54%	- 9,25%	- 5,95%	- 2,65%

<b>Büro Deutschland</b>					<b>Änderung der</b>
<b>Änderung der Yield (in % der</b>					<b>Marktmiete um</b>
<b>Ausgangsyield)</b>	<b>- 10%</b>	<b>- 5%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
<b>- 10%</b>	2,49%	6,93%	11,36%	15,79%	20,22%
<b>- 5%</b>	- 2,89%	1,25%	5,38%	9,51%	13,64%
<b>0%</b>	- 7,73%	- 3,86%	0,00%	3,86%	7,73%
<b>+5%</b>	- 12,11%	- 8,49%	- 4,86%	- 1,24%	2,38%
<b>+10%</b>	- 16,09%	- 12,69%	- 9,29%	- 5,89%	- 2,48%

<b>Büro Osteuropa</b>					<b>Änderung der</b>
<b>Änderung der Yield (in % der</b>					<b>Marktmiete um</b>
<b>Ausgangsyield)</b>	<b>- 10%</b>	<b>- 5%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>
<b>- 10%</b>	1,91%	6,71%	11,51%	16,31%	21,11%
<b>- 5%</b>	- 3,55%	0,95%	5,45%	9,96%	14,46%
<b>0%</b>	- 8,48%	- 4,24%	0,00%	4,24%	8,48%
<b>+5%</b>	- 12,93%	- 8,93%	- 4,93%	- 0,94%	3,06%
<b>+10%</b>	- 16,98%	- 13,20%	- 9,42%	- 5,64%	- 1,86%



Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%	
- 10%	1,73%	6,61%	11,48%	16,36%	21,23%	
- 5%	- 3,69%	0,88%	5,44%	10,00%	14,57%	
0%	- 8,57%	- 4,28%	0,00%	4,28%	8,57%	
+5%	- 12,98%	- 8,95%	- 4,92%	- 0,89%	3,14%	
+10%	- 17,00%	- 13,19%	- 9,39%	- 5,59%	- 1,79%	

Geschäft Osteuropa					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%	
- 10%	3,17%	7,13%	11,10%	15,06%	19,02%	
- 5%	- 2,12%	1,57%	5,26%	8,95%	12,63%	
0%	- 6,88%	- 3,44%	0,00%	3,44%	6,88%	
+5%	- 11,20%	- 7,98%	- 4,76%	- 1,54%	1,68%	
+10%	- 15,12%	- 12,11%	- 9,09%	- 6,07%	- 3,05%	

Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%	
- 10%	4,31%	7,89%	11,48%	15,06%	18,64%	
- 5%	- 1,15%	2,14%	5,43%	8,73%	12,02%	
0%	- 6,07%	- 3,04%	0,00%	3,04%	6,07%	
+5%	- 10,52%	- 7,72%	- 4,91%	- 2,10%	0,71%	
+10%	- 14,57%	- 11,97%	- 9,37%	- 6,76%	- 4,16%	

Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%	
- 10%	6,14%	8,65%	11,16%	13,67%	16,18%	
- 5%	0,74%	3,01%	5,29%	7,56%	9,83%	
0%	- 4,13%	- 2,07%	0,00%	2,07%	4,13%	
+5%	- 8,55%	- 6,67%	- 4,78%	- 2,90%	- 1,02%	
+10%	- 12,57%	- 10,85%	- 9,13%	- 7,42%	- 5,70%	

Hotel Osteuropa					Änderung der Marktmiete um	
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%	
- 10%	3,78%	7,43%	11,08%	14,73%	18,38%	
- 5%	- 1,50%	1,88%	5,25%	8,62%	11,99%	
0%	- 6,25%	- 3,12%	0,00%	3,12%	6,25%	
+5%	- 10,55%	- 7,65%	- 4,75%	- 1,84%	1,06%	
+10%	- 14,46%	- 11,76%	- 9,06%	- 6,36%	- 3,65%	

Sonstige Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	1,62%	6,87%	12,12%	17,38%	22,63%
- 5%	- 4,11%	0,82%	5,74%	10,67%	15,59%
0%	- 9,27%	- 4,63%	0,00%	4,63%	9,27%
+5%	- 13,93%	- 9,56%	- 5,20%	- 0,83%	3,54%
+10%	- 18,17%	- 14,05%	- 9,92%	- 5,79%	- 1,66%

Sonstige Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	0,15%	6,04%	11,93%	17,81%	23,70%
- 5%	- 5,43%	0,11%	5,65%	11,19%	16,73%
0%	- 10,45%	- 5,23%	0,00%	5,23%	10,45%
+5%	- 15,00%	- 10,05%	- 5,11%	- 0,16%	4,78%
+10%	- 19,12%	- 14,44%	- 9,75%	- 5,06%	- 0,37%

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

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	- 10%	- 5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	466,5	492,4	518,3	544,2	570,2
Beizulegende Zeitwerte	266,5	240,6	214,7	188,7	162,8
Änderung zu Ausgangswert	24,1%	12,1%	0,0%	- 12,1%	- 24,1%

Die Szenariobetrachtung zeigt nur eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag, wo die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten einen durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 22 % widerspiegeln. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad der Hochbauten – bei sonst gleichen Bedingungen - wird sich der aktuelle beizulegende Zeitwert, basierend auf einem Residualwertverfahren, sukzessive zu Gunsten des beizulegenden Zeitwerts bei Fertigstellung verändern

### Steuern

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

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

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

#### **Bewertung der Zinsderivate**

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

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

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

#### **u) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

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

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

## Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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

31.12.2014		Bemessungshierarchie gem. IFRS 13		
Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.092.917	2.092.917
Immobilien in Entwicklung	0	0	496.252	496.252
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.589.169</b>	<b>2.589.169</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	64	0	64
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	56.654	56.654
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>56.654</b>	<b>56.718</b>
Wertpapiere AFS	24.547	0	0	24.547
<b>Wertpapiere AFS</b>	<b>24.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	0	91.481	91.481
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.481</b>	<b>91.481</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 43.922	0	- 43.922
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 33.689	0	- 33.689
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>- 77.611</b>	<b>0</b>	<b>- 77.611</b>
<b>Summe</b>	<b>24.547</b>	<b>- 77.547</b>	<b>2.737.304</b>	<b>2.684.304</b>

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

### Spiegel nach Klassen

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

2015 Tsd. €	Büro Österreich	Büro Deutschland	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
Stand 01.01.	327.650	471.040	690.550	112.740	44.900	86.900
Zugänge	1.703	35.746	11.825	1.424	478	53
Abgänge	- 13.894	- 7.653	0	- 7.980	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	455.651	0	0	0
Bewertung	3.540	82.791	42.939	1.024	- 7.660	- 1.741
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung	0	167.217	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	31	4.403	316	92	- 18	- 13
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>319.030</b>	<b>753.544</b>	<b>1.201.280</b>	<b>107.300</b>	<b>37.700</b>	<b>85.200</b>

2015 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 01.01.	72.600	11.600	139.498	149.590	0	78.586
Zugänge	- 418	6	3.101	- 3	0	107
Abgänge	0	0	- 49.182	- 124.278	0	- 78.678
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	
Bewertung	1.642	- 306	4.698	29.421	0	
Umgliederung IFRS 5	0	0	- 995	0	0	51.065
Umgliederung	0	0	- 12.280	- 3.030	0	
Veränderung Anreizvereinbarungen	- 24	0	- 210	839	0	- 15
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	
<b>Stand 31.12.</b>	<b>73.800</b>	<b>11.300</b>	<b>84.630</b>	<b>52.540</b>	<b>0</b>	<b>51.065</b>

2015	Development	Development	Development	Grundstücks- reserven	Grundstücks- reserven
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Deutschland	Osteuropa
Stand 01.01.	10.500	150.500	0	327.305	10.817
Zugänge	0	16.717	1.983	18.460	80
Abgänge	0	0	0	- 30.243	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	9.024	0	11.958
Bewertung	- 6.580	12.060	593	74.518	3.037
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	- 50.070	0
Umgliederung	12.280	- 150.987	0	- 13.200	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	227
<b>Stand 31.12.</b>	<b>16.200</b>	<b>28.290</b>	<b>11.600</b>	<b>326.770</b>	<b>26.119</b>

## Finanzielle Vermögenswerte

	AFS
Tsd. €	2015
Stand 01.01.	56.655
Bewertung (OCI)	2.566
Ausschüttungen	- 561
<b>Stand 31.12.</b>	<b>58.660</b>

2014	Büro	Büro	Büro	Geschäft	Geschäft	Hotel
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Österreich	Osteuropa	Österreich
Stand 01.01.	359.585	447.130	720.650	111.440	54.930	88.870
Zugänge	5.507	22.241	6.421	139	135	0
Abgänge	- 23.944	- 3.790	- 17.367	0	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	0
Bewertung	1.814	4.763	- 19.657	1.249	- 6.479	- 1.970
Umgliederung IFRS 5	- 15.800	0	0	0	- 3.548	0
Umgliederung	0	0	0	- 88	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	488	696	503	0	- 138	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>327.650</b>	<b>471.040</b>	<b>690.550</b>	<b>112.740</b>	<b>44.900</b>	<b>86.900</b>

2014 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa	IFRS 5 Alle
Stand 01.01.	71.500	39.907	133.888	162.225	8.550	114.467
Zugänge	0	24	51	- 7	0	0
Abgänge	0	0	- 10.264	- 10.345	- 8.500	- 111.388
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0	23.862
Bewertung	1.124	- 4.070	10.924	- 1.612	- 50	192
Umgliederung IFRS 5	0	- 24.198	- 4.680	0	0	51.531
Umgliederung	0	- 63	9.588	0	0	
Veränderung Anreizvereinbarungen	- 24	0	- 8	- 671	0	- 78
<b>Stand 31.12.</b>	<b>72.600</b>	<b>11.600</b>	<b>139.498</b>	<b>149.590</b>	<b>0</b>	<b>78.586</b>

2014 Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 01.01.	14.300	36.600	315.260	12.520
Zugänge	626	47.919	10.563	17
Abgänge	0	0	- 6.593	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	63.240	0	0
Bewertung	5.074	6.046	8.075	- 1.720
Umgliederung IFRS 5	0	- 3.305	0	0
Umgliederung	- 9.500	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>10.500</b>	<b>150.500</b>	<b>327.305</b>	<b>10.817</b>

#### v) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

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

Im Geschäftsjahr 2015 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IFRIC 21	Abgaben	1.7.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011– 2013)	diverse	1.1.2015

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

Die Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führt zur Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben in dem Zeitpunkt, wo die Verpflichtung zur Leistung der Abgabe entsteht. Dies führte in Zwischenabschlüssen daher grundsätzlich zur (früheren) zeitpunktbezogenen Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben im Betriebskostenaufwand und zur Bilanzierung von abgegrenzten unfertigen Leistungen aus diesen Steuern und Abgaben.

### Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.2.2015
Änderung zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016 <sup>2)</sup>
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungs-methoden	1.1.2016 <sup>2)</sup>
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016 <sup>2)</sup>
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2016 <sup>2)</sup>
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity Methode)	1.1.2016 <sup>2)</sup>
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012– 2014)	diverse	1.1.2016 <sup>2)</sup>
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016 <sup>2)</sup>
IAS 1	Anhangangaben	1.1.2016 <sup>2)</sup>
IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierungsausnahme Investmentgesellschaften	1.1.2016 <sup>2)</sup>
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018 <sup>2)</sup>
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018 <sup>2)</sup>
IFRS 16	Leasing	1.1.2019 <sup>2)</sup>

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

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

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

Die Auswirkungen der Änderungen von IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe sind derzeit noch nicht abschließend analysiert.

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



---

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

### 1. Segmentinformation

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

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

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den unter „Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden“ beschriebenen Methoden.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Die direkt einem Geschäftssegment zurechenbaren Personalkosten werden im jeweiligen Geschäftssegment erfasst.
- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Rechnungswesen, Controlling, allgemeine Aufwendungen) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare verrechnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet sowie bei der Spalte Holding als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach Ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien sowie Slowakei.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Ukraine und Serbien.

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
2015	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	35.507	0	35.507	60.181	13.856	74.037	95.364	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	520	0	520	616	0	616	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.890	0	8.890	12.405	2.105	14.510	31.644	
Betriebskostenaufwand	- 9.785	0	- 9.785	- 14.215	- 2.984	- 17.199	- 35.024	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.271	0	- 3.271	- 3.699	- 2.781	- 6.480	- 7.567	
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>31.861</b>	<b>0</b>	<b>31.861</b>	<b>55.288</b>	<b>10.196</b>	<b>65.484</b>	<b>84.418</b>	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	251	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	- 3.354	- 3.354	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	245	245	0	4.396	4.396	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.967	- 827	2.140	39.944	11.211	51.155	895	
Erlöse aus Dienstleistungen	84	0	84	614	11.270	11.884	535	
Indirekte Aufwendungen	- 995	- 460	- 1.454	- 4.777	- 15.885	- 20.662	- 9.677	
Sonstige betriebliche Erträge	54	0	54	565	1.931	2.496	680	
<b>EBITDA</b>	<b>33.971</b>	<b>- 1.043</b>	<b>32.928</b>	<b>91.634</b>	<b>19.764</b>	<b>111.398</b>	<b>77.102</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	- 1.115	0	- 1.115	- 135	- 169	- 305	- 380	
Ergebnis aus Neubewertung	710	4.728	5.438	47.050	135.571	182.621	10.007	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>33.566</b>	<b>3.685</b>	<b>37.251</b>	<b>138.548</b>	<b>155.165</b>	<b>293.714</b>	<b>86.729</b>	

**31.12.2015**

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	593.142	16.958	610.100	1.090.654	891.437	1.982.090	1.361.708	
Sonstiges Vermögen	50.266	2.528	52.795	185.431	400.617	586.048	215.034	
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.165	433	1.598	1.223	
<b>Segmentvermögen</b>	<b>643.408</b>	<b>19.486</b>	<b>662.894</b>	<b>1.277.250</b>	<b>1.292.487</b>	<b>2.569.736</b>	<b>1.577.966</b>	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	264.694	1.214	265.908	623.127	336.002	959.129	925.850	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.520	2.548	17.068	26.374	245.628	272.001	35.797	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.030	3.724	53.754	102.089	79.128	181.218	46.961	
<b>Schulden</b>	<b>329.244</b>	<b>7.486</b>	<b>336.731</b>	<b>751.590</b>	<b>660.759</b>	<b>1.412.348</b>	<b>1.008.608</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>314.164</b>	<b>12.000</b>	<b>326.164</b>	<b>525.660</b>	<b>631.728</b>	<b>1.157.388</b>	<b>569.357</b>	
Investitionen <sup>2)</sup>	3.181	2.489	5.670	72.237	113.458	185.695	16.376	

<sup>1)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 6.610 Tsd. € (31.12.2014: 2.078 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsoli- dierung	
2.131	97.495	17.060	0	17.060	224.099	0	- 69.282	154.817
0	0	0	0	0	1.137	0	- 1.137	0
1.776	33.420	5.334	0	5.334	62.153	0	- 23.863	38.290
- 1.765	- 36.788	- 5.839	0	- 5.839	- 69.611	0	25.044	- 44.567
- 441	- 8.008	- 963	0	- 963	- 18.723	0	5.774	- 12.948
<b>1.701</b>	<b>86.119</b>	<b>15.592</b>	<b>0</b>	<b>15.592</b>	<b>199.055</b>	<b>0</b>	<b>- 63.464</b>	<b>135.592</b>
0	251	0	0	0	251	0	0	251
- 105	- 105	0	- 29	- 29	- 3.488	0	1.329	- 2.159
0	0	0	0	0	4.640	0	- 1.551	3.089
- 24	871	- 9	148	139	54.304	0	- 17.757	36.547
1	536	18	0	18	12.522	3.356	342	16.219
- 1.037	- 10.714	- 1.456	- 95	- 1.551	- 34.381	- 15.120	7.050	- 42.452
126	807	250	3	253	3.609	289	- 2.428	1.470
<b>662</b>	<b>77.764</b>	<b>14.396</b>	<b>26</b>	<b>14.422</b>	<b>236.512</b>	<b>- 11.475</b>	<b>- 76.480</b>	<b>148.558</b>
24	- 356	- 1	0	- 1	- 1.777	- 611	- 495	- 2.882
2.092	12.099	- 886	- 1.427	- 2.313	197.846	0	15.973	213.818
0	0	0	0	0	0	0	43.221	43.221
<b>2.779</b>	<b>89.508</b>	<b>13.509</b>	<b>- 1.401</b>	<b>12.108</b>	<b>432.581</b>	<b>- 12.085</b>	<b>- 17.780</b>	<b>402.715</b>

106.967	1.468.675	225.340	3.400	228.740	4.289.605	0	- 1.086.172	3.203.434
12.841	227.876	10.000	9.055	19.054	885.773	689.650	- 797.249	778.173
128	1.351	0	31	31	2.980	50.900	- 51.504	2.376
<b>119.937</b>	<b>1.697.903</b>	<b>235.340</b>	<b>12.485</b>	<b>247.825</b>	<b>5.178.358</b>	<b>740.550</b>	<b>- 1.934.925</b>	<b>3.983.983</b>
107.774	1.033.623	180.880	13.136	194.015	2.452.676	449.022	- 1.497.708	1.403.989
5.428	41.225	6.561	6	6.567	336.862	9.847	- 100.912	245.796
3.294	50.256	7.348	1	7.349	292.577	12.648	- 91.478	213.747
<b>116.496</b>	<b>1.125.104</b>	<b>194.789</b>	<b>13.142</b>	<b>207.932</b>	<b>3.082.115</b>	<b>471.517</b>	<b>- 1.690.099</b>	<b>1.863.533</b>
<b>3.441</b>	<b>572.799</b>	<b>40.550</b>	<b>- 657</b>	<b>39.893</b>	<b>2.096.243</b>	<b>269.033</b>	<b>- 244.826</b>	<b>2.120.450</b>
19.224	35.600	2.825	0	2.825	229.790	590	- 137.871	92.508

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
<b>2014 angepasst</b>							
Mieterlöse	41.761	72	41.833	55.387	11.698	67.085	116.157
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	515	0	515	230	0	230	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.224	0	9.224	12.271	1.090	13.361	40.573
Betriebskostenaufwand	- 9.895	0	- 9.895	- 15.609	- 1.601	- 17.210	- 45.832
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.688	0	- 3.688	- 3.713	- 1.507	- 5.220	- 9.172
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>37.917</b>	<b>72</b>	<b>37.989</b>	<b>48.566</b>	<b>9.680</b>	<b>58.246</b>	<b>101.726</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.798
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 11	- 11	0	- 5.115	- 5.115	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	8.844	8.844	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	1.144	- 8	1.136	4.015	33.688	37.703	- 118
Erlöse aus Dienstleistungen	98	0	98	0	11.493	11.493	826
Indirekte Aufwendungen	- 1.135	- 187	- 1.322	- 5.884	- 15.489	- 21.373	- 16.651
Sonstige betriebliche Erträge	52	0	52	1.556	590	2.146	4.262
<b>EBITDA</b>	<b>38.076</b>	<b>- 134</b>	<b>37.942</b>	<b>48.253</b>	<b>43.691</b>	<b>91.944</b>	<b>91.843</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 3.049	0	- 3.049	- 171	- 554	- 725	- 6.227
Ergebnis aus Neubewertung	6.940	0	6.940	35.614	22.635	58.249	- 71.543
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>41.967</b>	<b>- 134</b>	<b>41.833</b>	<b>83.696</b>	<b>65.772</b>	<b>149.468</b>	<b>14.073</b>
<b>31.12.2014 angepasst</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	684.678	0	684.678	1.054.585	778.026	1.832.611	1.574.364
Sonstiges Vermögen	80.234	6	80.240	198.028	292.798	490.826	279.617
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.534	3.499	3.156
<b>Segmentvermögen</b>	<b>764.912</b>	<b>6</b>	<b>764.918</b>	<b>1.253.578</b>	<b>1.073.358</b>	<b>2.326.936</b>	<b>1.857.137</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	328.951	0	328.951	628.549	411.816	1.040.365	1.092.001
Sonstige Verbindlichkeiten	34.179	5	34.184	90.021	67.434	157.455	183.896
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	59.580	0	59.580	77.387	48.529	125.916	65.228
<b>Schulden</b>	<b>422.710</b>	<b>5</b>	<b>422.715</b>	<b>795.957</b>	<b>527.779</b>	<b>1.323.736</b>	<b>1.341.125</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>342.202</b>	<b>1</b>	<b>342.203</b>	<b>457.621</b>	<b>545.579</b>	<b>1.003.200</b>	<b>516.012</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	6.323	0	6.323	9.504	147.746	157.250	14.360

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsoli- dierung	
4.910	121.067	16.851	0	16.851	246.836	0	- 101.641	145.195
0	0	0	0	0	745	0	- 745	0
1.091	41.664	5.120	0	5.120	69.369	0	- 35.898	33.471
- 1.319	- 47.151	- 6.002	0	- 6.002	- 80.258	0	40.997	- 39.261
- 625	- 9.797	- 1.311	0	- 1.311	- 20.016	0	9.456	- 10.560
<b>4.057</b>	<b>105.783</b>	<b>14.658</b>	<b>0</b>	<b>14.658</b>	<b>216.676</b>	<b>0</b>	<b>- 87.831</b>	<b>128.845</b>
0	1.798	0	0	0	1.798	0	- 42	1.756
- 103	- 103	0	- 32	- 32	- 5.261	0	2.086	- 3.175
0	0	0	0	0	8.844	0	- 119	8.725
669	551	- 107	0	- 107	39.283	0	- 9.456	29.827
0	826	0	0	0	12.417	3.663	- 90	15.990
- 1.460	- 18.111	- 1.475	- 299	- 1.774	- 42.580	- 14.689	12.883	- 44.386
615	4.877	4	5.332	5.336	12.411	322	- 1.264	11.469
<b>3.778</b>	<b>95.621</b>	<b>13.080</b>	<b>5.001</b>	<b>18.081</b>	<b>243.588</b>	<b>- 10.704</b>	<b>- 83.833</b>	<b>149.051</b>
- 14	- 6.241	- 2	- 11	- 13	- 10.028	- 556	503	- 10.081
9.677	- 61.866	- 10.580	- 3.130	- 13.710	- 10.387	0	6.177	- 4.210
0	0	0	0	0	0	0	8.157	8.157
<b>13.441</b>	<b>27.514</b>	<b>2.498</b>	<b>1.860</b>	<b>4.358</b>	<b>223.173</b>	<b>- 11.260</b>	<b>- 68.996</b>	<b>142.917</b>
101.154	1.675.518	223.739	5.802	229.541	4.422.348	0	- 1.715.720	2.706.628
11.108	290.725	5.556	3.319	8.875	870.666	691.122	- 601.776	960.012
0	3.156	0	0	0	6.655	51.498	- 53.852	4.301
<b>112.262</b>	<b>1.969.399</b>	<b>229.295</b>	<b>9.121</b>	<b>238.416</b>	<b>5.299.669</b>	<b>742.620</b>	<b>- 2.371.348</b>	<b>3.670.941</b>
96.570	1.188.571	207.708	28.461	236.169	2.794.056	311.812	- 1.876.717	1.229.151
6.867	190.763	8.098	36	8.134	390.536	48.486	- 106.301	332.721
2.683	67.911	9.690	2	9.692	263.099	1.375	- 107.111	157.363
<b>106.120</b>	<b>1.447.245</b>	<b>225.496</b>	<b>28.499</b>	<b>253.995</b>	<b>3.447.691</b>	<b>361.673</b>	<b>- 2.090.129</b>	<b>1.719.235</b>
<b>6.142</b>	<b>522.154</b>	<b>3.799</b>	<b>- 19.378</b>	<b>- 15.579</b>	<b>1.851.978</b>	<b>380.947</b>	<b>- 281.219</b>	<b>1.951.706</b>
14.490	28.850	2.924	32	2.956	195.379	528	- 11.904	184.003

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2015		2014	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
<b>Mieterlöse</b>				
Polen	32.156	33,0	37.784	26,0
Rumänien	19.890	20,4	32.960	22,7
Tschechien / Slowakei	21.974	22,5	24.363	16,8
Ungarn	23.475	24,1	25.960	17,9
<b>Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40</b>				
Polen	492.736	33,5	537.027	19,8
Rumänien	280.270	19,1	397.599	14,7
Tschechien / Slowakei	347.519	23,7	366.754	13,6
Ungarn	348.150	23,7	374.138	13,8

## 2. Mieterlöse

Tsd. €	2015	2014
Laufende Mieterlöse	148.824	143.011
Bedingte Mieterlöse	1.347	1.794
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	4.155	- 168
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	490	558
<b>Mieterlöse</b>	<b>154.817</b>	<b>145.195</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

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

2014	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	20.609	49,3%	28.036	64,2%	43.545	87,4%	8.688	88,1%	100.878	69,5%
Hotelobjekte	6.325	15,1%	3.967	9,1%	1.094	2,2%	1.165	11,8%	12.551	8,6%
Geschäftsobjekte	8.987	21,5%	310	0,7%	3.994	8,0%	0	0,0%	13.291	9,2%
Logistik	0	0,0%	7.599	17,4%	470	0,9%	10	0,1%	8.079	5,6%
Wohnobjekte	759	1,8%	278	0,6%	-	0,0%	0	0,0%	1.037	0,7%
Sonstige Objekte	5.153	12,3%	3.466	7,9%	740	1,5%	0	0,0%	9.359	6,4%
<b>Mieterlöse</b>	<b>41.833</b>	<b>100%</b>	<b>43.657</b>	<b>100%</b>	<b>49.842</b>	<b>100%</b>	<b>9.863</b>	<b>100%</b>	<b>145.195</b>	<b>100%</b>

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

### 3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2015	2014
Weiterverrechnete Betriebskosten	38.290	33.471
Betriebskostenaufwand	- 44.567	- 39.261
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>- 6.277</b>	<b>- 5.790</b>
Instandhaltungsaufwand	- 5.606	- 4.671
Vermittlungshonorare	- 3.589	- 1.167
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 353	- 1.091
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 3.401	- 3.631
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 12.948</b>	<b>- 10.560</b>
<b>Gesamt</b>	<b>- 19.225</b>	<b>- 16.350</b>

### 4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

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

In 2014 sind die Abschreibungen und Wertminderung der selbst genutzten Hotels in Tschechien im Posten Abschreibungen langfristiges Vermögen in Höhe von 5.663 Tsd. € enthalten.

**5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen**

Tsd. €	2015	2014
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	- 728	- 1.362
Immobilienwerbung	- 56	- 80
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 866	- 1.110
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen</b>	<b>- 1.651</b>	<b>- 2.552</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen</b>	<b>- 508</b>	<b>- 622</b>
<b>Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 2.159</b>	<b>- 3.175</b>

**6. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen**

Tsd. €	2015	2014
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen	9.535	14.870
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	- 6.446	- 6.145
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>3.089</b>	<b>8.725</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse</b>	<b>32,4%</b>	<b>58,7%</b>

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Bauleistungsprojekte betragen 947 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 1.191 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Es gibt keine erhaltenen Anzahlungen.



## 7. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2015	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2014
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	48.862	2.095	0	50.957	0	0	2.709	4.857	7.566
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	- 36.352	- 1.497	0	- 37.849	0	0	- 2.833	- 4.455	- 7.288
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	- 76	- 76
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	26.160	- 1	0	26.158	0	0	- 50	- 405	- 455
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	- 2.666	- 429	- 9	- 3.104	0	0	- 89	- 28	- 117
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)</b>	<b>0</b>	<b>36.003</b>	<b>168</b>	<b>- 9</b>	<b>36.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 263</b>	<b>- 107</b>	<b>- 370</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	90.312	66.279	24.087	0	180.678	35.515	57.068	113.061	0	205.644
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 88.966	- 42.286	- 24.022	0	155.274	- 34.149	- 24.589	- 111.315	0	170.053
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 2.673	- 737	0	0	- 3.410	- 590	- 273	- 369	0	- 1.232
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	4.984	- 1	0	0	4.983	837	9.121	- 37	0	9.921
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 1.517	- 25.065	- 10	0	- 26.592	- 477	- 12.907	- 699	0	- 14.083
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>2.140</b>	<b>- 1.810</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>385</b>	<b>1.136</b>	<b>28.420</b>	<b>641</b>	<b>0</b>	<b>30.197</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>2.140</b>	<b>34.194</b>	<b>223</b>	<b>- 9</b>	<b>36.547</b>	<b>1.136</b>	<b>28.420</b>	<b>378</b>	<b>- 107</b>	<b>29.827</b>

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 148.585 Tsd. € (2014: 19.500 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 153.200 Tsd. € (2014: 19.263 Tsd. €) vereinbart wurden.

**8. Erlöse aus Dienstleistungen**

Tsd. €	2015	2014
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	2.256	1.466
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	9.226	8.335
Managementenerlöse	4.459	5.740
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	279	449
<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>16.219</b>	<b>15.990</b>

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Dienstleistungen betragen 4.614 Tsd. € (2014: 3.020 Tsd. €), die dazugehörenden kumulierten Erlöse betragen 5.723 Tsd. € (2014: 3.606 Tsd. €). Die im Geschäftsjahr 2015 entstandenen Verluste belaufen sich auf 173 Tsd. € (2014: 15 Tsd. € Verlust). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 5.336 Tsd. € (2014: 3.068 Tsd. €).

**9. Indirekte Aufwendungen**

Tsd. €	2015	2014
Personalaufwand	- 31.271	- 28.357
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	- 6.019	- 9.047
Materialaufwand zu Dienstleistungen	- 4.578	- 5.043
Büromiete	- 1.467	- 1.828
Reisekosten und Transportkosten	- 1.208	- 1.266
Sonstige Aufwendungen internes Management	- 2.906	- 3.095
Sonstige indirekte Aufwendungen	- 4.231	- 2.747
<b>Zwischensumme</b>	<b>- 51.679</b>	<b>- 51.383</b>
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	7.829	6.374
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.399	623
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>- 42.452</b>	<b>- 44.386</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 99 Tsd. € (31.12.2014: 74 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 319 Tsd. € (31.12.2014: 551 Tsd. €) erfasst.

**10. Sonstige betriebliche Erträge**

Tsd. €	2015	2014
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	114	7.846
Erträge aus betrieblichen Steuern	0	476
Sonstige Erträge	1.357	3.147
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.470</b>	<b>11.469</b>

In diesem Posten wurden in 2014 5,2 Mio. € in Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits Maslov sowie 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen.

**11. Abschreibungen und Wertänderungen**

Tsd. €	2015	2014
Planmäßige Abschreibungen	- 2.013	- 3.924
Wertminderungen Firmenwert	- 902	- 2.831
Wertminderung selbstgenutztes Immobilienvermögen	0	- 3.530
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	- 41
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	32	245
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>- 2.882</b>	<b>- 10.081</b>

**12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	2015	2014
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	42.524	8.816
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	697	- 659
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>43.221</b>	<b>8.157</b>

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

**13. Finanzierungsaufwand**

Tsd. €	2015	2014
Bankzinsen	- 40.074	- 58.334
Anleihezinsen	- 14.490	- 17.749
Zinsen Wandelschuldverschreibung	0	- 2.536
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	- 5.609	- 3.148
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>- 60.172</b>	<b>- 81.767</b>

**14. Sonstiges Finanzergebnis**

Die CA Immo Gruppe hat in 2015 drei Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen beträgt im Geschäftsjahr 2015 178 Tsd. € (2014: 2.408 Tsd. €).

**15. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften**

Tsd. €	2015	2014
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	10.614	- 5.537
Ineffektivität von Cash-flow Hedges	19	14
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 25.931	- 7.729
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>- 15.299</b>	<b>- 13.252</b>

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

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

Tsd. €	2015	2014
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	10.780	- 3.493
Bewertung Swaption	- 110	- 2.054
Bewertung Zinsscaps	- 57	10
<b>Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres</b>	<b>10.614</b>	<b>- 5.537</b>

**16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen**

Tsd. €	2015	2014
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	8.159	44.645
Bankzinsenerträge	524	346
Erträge aus Beteiligungen	1.169	684
Sonstige Zinserträge	2.492	1.727
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>12.344</b>	<b>47.402</b>

**17. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen**

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich in 2015 auf - 13.264 Tsd. € (2014: - 9.351 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren, sowie Bewertungen von Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Ausleihungen.

**18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	2015	2014
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	0	- 2.091
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	- 6.297	- 1.055
	<b>- 6.297</b>	<b>- 3.146</b>

Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist im Jahr 2014 ein Verlust aus dem Verkauf des assoziierten Unternehmens UBM Realitätenentwicklung AG in Höhe von 5.606 Tsd. € ausgewiesen.

**19. Finanzergebnis**

Tsd. €		Kategorie <sup>1)</sup>	2015	2014
Zinsaufwendungen	Zinsen	FLAC	- 60.172	- 81.767
Sonstiges Finanzergebnis	Bewertung	L&R	178	2.408
Kursdifferenzen	Bewertung		- 8.914	- 5.912
	Realisierung		4.723	5.517
Devisentermingeschäfte	Realisierung	HFT	0	- 246
Zinsswaps	Bewertung	HFT	10.780	- 3.493
	Ineffektivität	CFH	19	14
	Reklassifizierung	CFH	- 25.931	- 7.729
Swaption	Bewertung	HFT	- 110	- 2.054
Zinsscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	- 57	10
Zinserträge	Zinsen	L&R	11.174	46.718
Finanzinvestitionen	Dividenden	AFS	1.169	684
Sonstiges Finanzvermögen	Bewertung	L&R	0	- 9.351
	Bewertung	AFS	- 13.264	0
<b>Nettoergebnis von Finanzinstrumenten</b>			<b>- 80.405</b>	<b>- 55.200</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	- 6.296	- 1.055
	Realisierung	AEA	0	- 2.091
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>			<b>- 6.296</b>	<b>- 3.146</b>
<b>Finanzergebnis</b>			<b>- 86.702</b>	<b>- 58.346</b>

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

**20. Ertragsteuern**

Tsd. €	2015	2014
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 9.248	- 18.944
Ertragsteuer (Vorjahre)	- 27.392	11.492
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>- 36.639</b>	<b>- 7.452</b>
Veränderung der latenten Steuern	- 58.633	- 8.621
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte im Eigenkapital	99	2.300
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 95.174</b>	<b>- 13.773</b>
Steuerquote (gesamt)	30,1%	16,3%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren vor allem aus Deutschland und Österreich. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus einer Betriebsprüfungsfeststellung für die Jahre 2008 – 2010 und daraus resultierenden Folgeeffekten bis 2013 in Zusammenhang mit der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen in Deutschland in Höhe von 34,2 Mio. €. Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit diesbezügliche rechtliche Schritte. Diesen Ertragssteuern steht teilweise eine Verminderung von latenten Steuern aus der Nichtinanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen in Höhe von 27,2 Mio. € gegenüber.

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

Tsd. €	2015	2014
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>316.013</b>	<b>84.571</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0% / Vorjahr 25,0%)</b>	<b>- 79.003</b>	<b>- 21.143</b>
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	995	15.222
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 6.503	- 10.223
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 1.153	- 6.937
Abweichende Steuersätze im Ausland	- 957	- 6.468
Wegfall temporären Differenzen	0	4.527
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	765	2.837
Steuerfreie Erträge	2.275	2.669
Anpassung Steuern Vorjahre	- 14.489	2.487
tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	264	1.634
Gewerbsteuerliche Effekte	- 706	1.633
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	- 4.943	- 421
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.143	359
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	- 135	- 332
Sonstige	274	383
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>- 95.174</b>	<b>- 13.773</b>

## 21. Sonstiges Ergebnis

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

2014					
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	8.132	2.236	398	- 1.941	8.825
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 728	0	0	620	- 108
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>7.404</b>	<b>2.236</b>	<b>398</b>	<b>- 1.321</b>	<b>8.717</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	7.404	2.236	398	- 1.321	8.717

Die Reklassifizierungen in Höhe von 25.931 Tsd. € (2014: 7.729 Tsd. €) betreffen die im Vorjahr im Eigenkapital erfassten beizulegenden Zeitwert der Cash-flow Hedges, für die im laufenden Geschäftsjahr vorzeitige Tilgungen der zugrundeliegenden Kredite vorgenommen wurden.

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

## 22. Langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Summe
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2014</b>	<b>2.139.564</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.572.472</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	63.240	0	63.240
laufende Investitionen/Herstellung	17.098	76.539	0	93.637
Abgänge	-61.220	-19.583	0	-80.803
Abschreibungen	0	0	-6.161	-6.161
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-29.705	-3.279	-18.547	-51.531
Sonstige Umgliederungen	39.241	-38.732	-572	-63
Neubewertung	-12.909	17.972	0	5.063
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	846	0	0	846
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>	<b>2.092.917</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.596.702</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	455.651	20.981	0	476.632
laufende Investitionen/Herstellung	50.210	40.947	0	91.156
Abgänge	-191.988	-41.223	0	-233.210
Abschreibungen	0	0	-517	-517
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-995	-50.070	0	-51.065
Sonstige Umgliederungen	147.217	-147.217	0	0
Neubewertung	155.892	89.068	0	244.961
Währungsumrechnungsdifferenz	0	227	0	227
Veränderung Anreizvereinbarungen	5.401	14	0	5.416
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.301</b>



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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Summe
<b>1.1.2014</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.137.990	400.095	40.398	2.578.483
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-7.585	-7.585
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.137.990</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.570.898</b>
Anreizvereinbarungen	1.574	0	0	1.574
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.139.564</b>	<b>400.095</b>	<b>32.813</b>	<b>2.572.472</b>
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.090.524	496.252	11.880	2.598.656
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.347	-4.347
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.090.524</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.594.309</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	2.393	0	0	2.393
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.092.917</b>	<b>496.252</b>	<b>7.533</b>	<b>2.596.701</b>
<b>Stand 31.12.2015</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.706.511	408.965	11.880	3.127.356
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.864	-4.864
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.706.511</b>	<b>408.965</b>	<b>7.016</b>	<b>3.122.491</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	7.793	13	0	7.806
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.300</b>

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte John F. Kennedy Haus (5.086 Tsd. €), Europaplatz Berlin (20.389 Tsd. €) sowie weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen das John F. Kennedy Haus (10.102 Tsd. €) sowie das Kontorhaus Arnulfpark (15.567 Tsd. €) in Deutschland sowie Investitionen in den anderen Kernländern.

Die Erwerbe von Immobiliengesellschaften betreffen zur Gänze die Immobilien des E-Portfolios.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen den Verkauf des H&M Logistikzentrums in Hamburg, sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Österreich. Die Abgänge im Vorjahr betreffen den Verkauf des Europolis Lipoway Office Park in Polen, der Englischen Schule in Prag, sowie des Mladost Office Center 2 in Sofia, sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Wien.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.229.600 Tsd. € (31.12.2014: 1.966.678 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 236 Tsd. € (2014: 481 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,66% (2014: 1,72%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf 0 Tsd. € (2014: 2.579 Tsd. €).

### 23. Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- u. Geschäftsausstattung
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2014</b>	<b>18.850</b>	<b>1.205</b>	<b>20.055</b>	<b>1.700</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	1
Währungsdifferenz	0	- 3	- 3	29
Laufende Zugänge	0	750	750	344
Abgänge	- 1.308	- 11	- 1.319	- 3
Abschreibungen	0	- 771	- 771	- 526
Wertminderungen	- 2.831	0	- 2.831	0
Umgliederung	0	- 36	- 36	- 147
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>	<b>14.711</b>	<b>1.135</b>	<b>15.846</b>	<b>1.399</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	11	11	4.640
Währungsdifferenz	0	3	3	- 44
Laufende Zugänge	0	854	854	489
Abgänge	- 3.410	- 13	- 3.423	- 98
Abschreibungen	0	- 821	- 821	- 675
Wertminderungen	- 902	0	- 902	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- u. Geschäftsausstattung
<b>1.1.2014</b>				
Anschaffungskosten	37.173	2.823	2.823	4.726
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-18.323	-1.618	-1.618	-3.026
<b>Buchwerte</b>	<b>18.850</b>	<b>1.205</b>	<b>20.054</b>	<b>1.700</b>
<b>Stand 31.12.2014 = 1.1.2015</b>				
Anschaffungskosten	34.736	3.456	38.192	4.686
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-20.025	-2.323	-22.346	-3.287
<b>Buchwerte</b>	<b>14.711</b>	<b>1.135</b>	<b>15.845</b>	<b>1.399</b>
<b>Stand 31.12.2015</b>				
Anschaffungskosten	28.153	3.118	31.271	9.770
Kumulierte				
Wertminderungen/Abschreibungen	-17.754	-1.950	-19.704	-4.060
<b>Buchwerte</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>

## 24. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Tower 185	PPG Partnerpensions gesellschaft,	33,33%	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe	3 –3
	WPI Fonds	(33,33%)				Gesellschaften	
E-Fonds	European Bank for Reconstruction and Development	100% (65% –75%)	Wien	Osteuropa	Bestand / Entwicklung	Summe Gesellschaften	32 –39

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

Der Investitionsschwerpunkt des E-Portfolios, dessen Fremdanteile in Höhe von 25 % bzw. 35 % mit 1.7.2015 von der CA Immo Gruppe erworben wurden, liegt auf Büroimmobilien in Tschechien, Rumänien, Ungarn, Kroatien sowie der Slowakei.

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

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

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

Zum 31.12.2015 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen (31.12.2014: 2.530 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2015		2014	
	E-Fonds	Tower 185	E-Fonds	Tower 185
Mieterlöse	18.217	25.425	47.731	23.461
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-139</b>	<b>-11</b>	<b>-1.027</b>	<b>-12</b>
Finanzierungsaufwand	-8.096	-15.748	-22.060	-14.711
Ertragsteuern	-29	-2.728	-1.136	-237
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>5.704</b>	<b>4.328</b>	<b>-22.588</b>	<b>43.949</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>-4.886</b>	<b>0</b>	<b>2.353</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>817</b>	<b>4.328</b>	<b>-20.235</b>	<b>43.949</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>556.103</b>	<b>522.205</b>	<b>538.728</b>
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	0	20.438	185.061	22.931
Liquide Mittel	0	22.817	17.081	26.435
<b>Summe Vermögen</b>	<b>0</b>	<b>599.358</b>	<b>724.346</b>	<b>588.094</b>
Sonstige langfristige Schulden	0	15.981	33.688	13.113
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	294.848	417.596	299.186
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>310.829</b>	<b>451.284</b>	<b>312.300</b>
Sonstige kurzfristige Schulden	0	3.417	107.324	11.115
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	4.390	127.306	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>8.322</b>	<b>234.629</b>	<b>11.115</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>0</b>	<b>280.208</b>	<b>38.433</b>	<b>264.680</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>25.520</b>	<b>88.190</b>	<b>36.221</b>	<b>71.583</b>
Anteiliges Jahresergebnis	3.801	1.443	-14.056	14.644
Anteiliges sonstiges Ergebnis	-3.181	0	1.532	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	273	5.644	1.822	1.964
Erhaltene Dividenden	0	-1.909	0	0
Übergangskonsolidierungen	-26.413	0	0	0
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93.366</b>	<b>25.520</b>	<b>88.191</b>
Werthaltiger Firmenwert	0	0	3.469	0
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93.366</b>	<b>28.989</b>	<b>88.191</b>

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2015	2014
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>74.373</b>	<b>82.387</b>
Anteiliges Jahresergebnis	20.179	7.365
Anteiliges sonstiges Ergebnis	0	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	-23.921	4.815
Erhaltene Dividenden	-1.349	-10.917
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>69.283</b>	<b>83.651</b>
Werthaltiger Firmenwert	2.034	2.034
Zwischengewinneliminierung	616	-612
Zu-/ Abgänge / Übergangskonsolidierungen / Umgliederung IFRS 5	-10.872	-16.200
Wertberichtigung Ausleihungen / Forderungen und Verbindlichkeiten	17.860	17.553
<b>Nicht angesetzt Verluste</b>	<b>-</b>	<b>2.530</b>
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>78.920</b>	<b>88.956</b>

## 25. Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Jahr 2014 wurden die Anteile am assoziierten Unternehmen UBM Realitätenentwicklung AG, Wien, veräußert.

Zum 31.12.2015 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2014: 0 Tsd. €).

UBM Realitätenentwicklung AG	2014
Tsd. €	
Umsatzerlöse	87.225
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>6.768</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>6.838</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	234
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>6.604</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>38.726</b>
Anteiliges Jahresergebnis	3.515
Anteiliges sonstiges Ergebnis	296
Abgänge	-41.606
Erhaltene Dividenden	-930
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2015	2014
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>-11.455</b>	<b>-8.375</b>
Anteiliges Jahresergebnis	-9.515	-3.081
Entkonsolidierung	-18	0
Wertberichtigung Ausleihungen	20.989	11.474
<b>Nicht angesetzte Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

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

## 26. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Sonstiges Finanzvermögen	114.526	382.694
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	20.299	2.716
	<b>134.824</b>	<b>385.410</b>

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

Tsd. €	Anschaffungs- kosten inkl. Zinsen 31.12.2014	erfolgswirksame Wertänderung 2014	Erfolgsneutrale Wertänderung 2014	kumulierte Wertänderung 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	323.952	-9.301	0	-18.500	305.452
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	29.971	-1.055	0	-9.447	20.524
Sonstige Ausleihungen	27.760	-50	0	-27.760	0
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>381.683</b>	<b>-10.405</b>	<b>0</b>	<b>-55.706</b>	<b>325.976</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.655	0	0	0	56.655
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>56.655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.655</b>
Zinscaps	245	10	0	-235	10
Swaption	1.311	-2.055	0	-1.257	54
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>1.556</b>	<b>-2.045</b>	<b>0</b>	<b>-1.492</b>	<b>64</b>
<b>Summe sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>439.894</b>	<b>-12.450</b>	<b>0</b>	<b>-57.198</b>	<b>382.694</b>

Der noch erfolgswirksam zu erfassende Betrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag für Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. € (31.12.2014: 2.933 Tsd. €).

#### Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	9.026	2.709
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	11.250	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	22	7
<b>Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>20.299</b>	<b>2.716</b>

#### 27. Latente Steuern

Tsd. €	2015	2014
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-141.690</b>	<b>-136.004</b>
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	0	-120
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	8.665	707
Veränderung aus Erstkonsolidierung	2.842	0
Veränderungen durch Währungsdifferenzen	1	30
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-6.263	2.318
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen (inkl. in Veräußerungsgruppen)	-58.633	-8.622
Veränderung in Veräußerungsgruppen	90	0
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-194.989</b>	<b>-141.690</b>

Tsd. €	31.12.2014 angepasst				31.12.2015		
Art	netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang / Abgang / IFRS 5 / Fremdwährungs- kursänderung	netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-215.896	-35.397	0	10.489	-240.804	1.042	-241.846
unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	356	56	0	0	411	533	-122
unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	-2.474	1.356	0	0	-1.118	0	-1.118
unterschiedliche Nutzungsdauer von immateriellen Vermögenswerten	85	-20	0	0	65	65	0
unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	180	37	0	0	217	218	-1
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-8.537	-1.676	0	0	-10.214	128	-10.342
Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	-18.853	5.278	-662	0	-14.238	0	-14.238
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.792	-10.163	0	0	-11.955	0	-11.955
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	-725	633	0	0	-92	759	-850
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	2	-4	0	0	-2	0	-2
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	98	-155	0	0	-57	1	-58
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	12.636	-5.170	-5.317	0	2.149	2.149	0
Verbindlichkeiten	6.162	450	0	257	6.868	8.570	-1.702
Rückstellungen	6.095	514	-285	0	6.323	6.333	-10
steuerliche Verlustvorträge	80.975	-14.280	0	760	67.455	67.455	0
<b>Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung</b>	<b>-141.690</b>	<b>-58.543</b>	<b>-6.263</b>	<b>11.507</b>	<b>-194.989</b>	<b>87.255</b>	<b>-282.244</b>
Verrechnung der Steuern	0				0	-84.878	84.878
<b>Steueransprüche/-schulden netto</b>	<b>-141.690</b>				<b>-194.989</b>	<b>2.376</b>	<b>-197.365</b>



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

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	10.790	10.849
In den darauffolgenden 4 Jahren	77.459	39.241
Über 5 Jahre	22.608	16.252
Unbegrenzt vortragsfähig	324.518	342.264
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>435.375</b>	<b>408.606</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	86.908	91.333

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 271.060 Tsd. € (31.12.2014: 227.475 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 183.017 Tsd. € (31.12.2014: 150.601 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 30.692 Tsd. € (31.12.2014: 16.767 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 252.359 Tsd. € (31.12.2014: 258.006 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

## 28. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2015 wurde die Beteiligung an sieben Gemeinschaftsunternehmen und diverse Liegenschaften mit einem beizulegender Zeitwert von 54.048 Tsd. € (31.12.2014: 86.000 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2015	31.12.2014
Tsd. €		
Österreich - Bestandsimmobilien	995	20.480
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	50.070	6.350
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien	0	31.213
Osteuropa Kernregion - Immobilien in Entwicklung	0	1.996
Osteuropa Kernregion - Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	0	18.547
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>	<b>51.065</b>	<b>78.586</b>
Osteuropa Kernregion - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.983	7.414
<b>Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen</b>	<b>2.983</b>	<b>7.414</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>54.048</b>	<b>86.000</b>

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit – 1 Tsd. € (2014: 192 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	31.12.2015	31.12.2014
Tsd. €		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	54.048	86.000
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	4.424
Liquide Mittel	0	936
Aktive latente Steuern	0	120
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>54.048</b>	<b>91.481</b>
Rückstellungen	0	877
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	24.833
Sonstige Verbindlichkeiten	0	833
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>0</b>	<b>26.543</b>
<b>Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>54.048</b>	<b>64.938</b>

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2014: 44.800 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 29. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2015 Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2014 Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	21.759	0	21.759	14.665	0	14.665
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	2.989	-2.679	310	6.495	-2.715	3.780
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>24.748</b>	<b>-2.679</b>	<b>22.069</b>	<b>21.160</b>	<b>-2.715</b>	<b>18.445</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 37.605 Tsd. € (31.12.2014: 24.398 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 19.688 Tsd. € (31.12.2014: 15.428 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 15 Liegenschaften (31.12.2014: 17 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2015 und 2014 wurden keine Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12. 2014: 0 Tsd. €).

## 30. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	39.718	17.002
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	14.707	55.583
Forderungen aus Vermietung und Handel	9.464	20.363
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	9.322	1.512
Übrige Forderungen	15.208	13.648
<b>Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>88.419</b>	<b>108.109</b>
Forderungen aus Ertragsteuern	37.882	40.700
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	9.598	13.240
Forderungen aus PoC	1.572	545
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	969	426
<b>Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>50.022</b>	<b>54.910</b>
<b>Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere</b>	<b>105.250</b>	<b>24.547</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>243.691</b>	<b>187.566</b>

In den Forderungen aus PoC (Percentage of Completion) gemäß IAS 11 sind Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen Höhe von 61 Tsd. € (31.12.2014: 0 Tsd. €) enthalten.

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

Tsd. €	Nominale 31.12.2015	Einzelwertbe- richtigung 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Nominale 31.12.2014	Einzelwertbe- richtigung 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte ohne Wertminderung	86.229	0	86.229	105.546	0	105.546
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte mit Wertminderung	7.210	- 5.020	2.190	8.292	- 5.729	2.563
<b>Zwischensumme Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>93.439</b>	<b>- 5.020</b>	<b>88.420</b>	<b>113.838</b>	<b>- 5.729</b>	<b>108.109</b>
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	52.768	- 2.747	50.022	58.072	- 3.162	54.910
	<b>146.208</b>	<b>- 7.767</b>	<b>138.441</b>	<b>171.910</b>	<b>- 8.891</b>	<b>163.019</b>

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2015	2014
<b>Stand 1.1.</b>	<b>8.891</b>	<b>10.483</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	1.398	2.436
Verbrauch	- 2.081	- 654
Auflösung	- 468	- 2.736
Abgang Entkonsolidierung	0	- 1
Umgliederung	0	- 558
Währungsumrechnungsdifferenz	26	- 79
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7.767</b>	<b>8.891</b>

Die Umgliederung betraf im Jahr 2014 Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen. Das zugehörige Nominale der Forderungen und sonstigen finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerte betrug 2014 für die Veräußerungsgruppe 3.601 Tsd. €.

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

	Nicht fällig				Überfällig	Summe
		< 30 Tage	31 – 180 Tage	181 – 360 Tage	> 1 Jahr	
<b>31.12.2015</b>	81.373	3.426	1.145	126	159	<b>86.229</b>
<b>31.12.2014</b>	101.626	1.958	1.232	323	407	<b>105.546</b>

### 31. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	198.917	148.763
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	8.178	14.857
Kassenbestand	16	18
	<b>207.112</b>	<b>163.638</b>

### 32. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2014: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2014: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat ausschließlich aus von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 wurde der Vorstand für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ermächtigt. Auf Grundlage dieses Ermächtigungsbeschlusses erwarb die Gesellschaft im Zeitraum von 12.5.2015 bis 9.12.2015 insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 32.306 Tsd. €. Der gewichtete Durchschnittspreis je Aktie

betrug rd. 16,14 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie lag bei 17,00 € bzw. 14,93 €. Per 31.12.2015 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft aus dem Aktienrückkaufprogramm 2015 insgesamt 2.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 2% der stimmberechtigten Aktien).

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2014: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2015 wurde eine Dividende von 0,45 € (2014: 0,40 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. € (2014: 35.142 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2015 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 448.068 Tsd. € (31.12.2014: 235.953 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 185.583 Tsd. € (31.12.2014: 3.580 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2016 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2015 in Höhe von 448.068 Tsd. € eine Dividende von 0,50 € je Aktie, somit insgesamt 48.404 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 399.664 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2015 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

### 33. Rückstellungen

Tsd. €	Dienstnehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
<b>Stand am 1.1.2015</b>	<b>11.351</b>	<b>16.372</b>	<b>14.749</b>	<b>16.513</b>	<b>58.985</b>
Verbrauch	- 6.890	- 14.678	- 4.141	- 7.404	- 33.112
Auflösung	- 776	- 221	- 4.039	- 2.354	- 7.391
Neubildung	5.742	16.123	24.121	14.942	60.928
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	240	300	5.144	5.684
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	- 78	- 78
Aufzinsung	45	0	97	16	158
Währungsdifferenz	4	- 9	0	- 10	- 16
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>9.475</b>	<b>17.826</b>	<b>31.088</b>	<b>26.769</b>	<b>85.158</b>
davon kurzfristig	6.461	17.826	18.120	26.769	69.177
davon langfristig	3.013	0	12.968	0	15.980

#### Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 639 Tsd. € (31.12.2014: 784 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.171 Tsd. € (31.12.2014: 6.441 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 803 Tsd. € (31.12.2014: 973 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 895 Tsd. € (31.12.2014: 1.262 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 940 Tsd. € (31.12.2014: 964 Tsd. €).

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

Tsd. €	2015	2014
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	784	696
Verbrauch Rückstellung	- 228	- 19
Laufender Dienstzeitaufwand	95	105
Zinsaufwand	8	8
Neubewertung	- 21	- 6
<b>Barwert der Verpflichtungen am 31.12.</b>	<b>639</b>	<b>784</b>

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

#### Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

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

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Barwert der Verpflichtung	- 8.356	- 8.965
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.878	6.629
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>- 1.479</b>	<b>- 2.336</b>
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	734	- 1.922
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	- 7	29

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

Tsd. €	2015	2014
Verpflichtungsumfang am 1.1.	- 8.965	- 6.878
Laufende Zahlung	21	0
Zinsaufwand	- 140	- 194
Neubewertung	727	- 1.893
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>- 8.356</b>	<b>- 8.965</b>
Planvermögen am 1.1.	6.629	6.497
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	103	183
Neubewertung	166	- 51
Laufende Zahlung	- 21	0
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>6.878</b>	<b>6.629</b>

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

Tsd. €	2015	2014
Zinsaufwand	- 140	- 194
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	103	183
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>- 36</b>	<b>- 11</b>

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen erfasst:

Tsd. €	2015	2014
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	727	- 1.893
Neubewertung des Planvermögen	166	- 51
<b>IAS 19 Rücklage</b>	<b>893</b>	<b>- 1.944</b>

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

Tsd. €	- 0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkt	- 415	391
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkt	295	- 311

### 34. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	31.12.2015			31.12.2014		
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Anleihen	192.238	174.268	366.506	2.616	184.759	187.376
<b>Anleihen</b>	<b>192.238</b>	<b>174.268</b>	<b>366.506</b>	<b>2.616</b>	<b>184.759</b>	<b>187.376</b>
Investitionskredite	313.612	684.508	998.120	186.063	788.288	974.350
Kredite von Joint Venture Partnern	39.300	0	39.300	13.851	39.000	52.851
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	63	0	63	0	14.573	14.573
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>352.975</b>	<b>684.508</b>	<b>1.037.483</b>	<b>199.913</b>	<b>841.861</b>	<b>1.041.774</b>
	<b>545.214</b>	<b>858.776</b>	<b>1.403.989</b>	<b>202.530</b>	<b>1.026.620</b>	<b>1.229.150</b>

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100 % der Euro (31.12.2014: 100 % in EUR).

### Anleihen

31.12.2015	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	185.992	185.462	2.618	5,13%	5,53%	22.09.2006	22.09.2016
Anleihe 2015– 2022	175.000	174.268	4.159	2,75%	2,83%	17.02.2015	17.02.2022
<b>Gesamt</b>	<b>360.992</b>	<b>359.730</b>	<b>6.776</b>				

31.12.2014	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	185.992	184.759	2.616	5,13%	5,53%	22.09.2006	22.09.2016
<b>Gesamt</b>	<b>185.992</b>	<b>184.759</b>	<b>2.616</b>				

### Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2015 bzw. 31.12.2014 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2015 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,63 % – 4 %	variabel	06/2016 – 12/2029	616.323	610.268	610.268
Investitionskredite	0,54 % – 2,7 %	hedged	06/2016 – 09/2019	288.801	292.620	292.620
Investitionskredite	1,95 % – 3,95 %	fix	12/2018 – 12/2024	95.666	95.232	95.642
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>1.000.790</b>	<b>998.120</b>	<b>998.530</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>	<b>3,40 % – 3,5 %</b>	<b>fix</b>	<b>12/2016</b>	<b>39.300</b>	<b>39.300</b>	<b>39.065</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>5,00%</b>	<b>fix</b>	<b>12/2016</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
				<b>1.040.153</b>	<b>1.037.483</b>	<b>1.037.658</b>



Art der Finanzierung und Wahrung	Effektivverzinsung per 31.12.2014 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Falligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	1,04 % – 5 %	variabel	02/2015 – 12/2029	448.327	447.128	447.128
Investitionskredite	2,83 % – 7,83 %	hedged	11/2015 – 12/2030	380.176	378.775	378.775
Investitionskredite	1,45 % – 3,95 %	fix	03/2015 – 12/2024	149.160	148.446	146.795
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>977.663</b>	<b>974.350</b>	<b>972.698</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>			12/2015 – 12/2016			
	3,40 % – 3,5 %	fix		52.851	52.851	52.579
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>			12/2020 – 12/2024			
	5,00%	fix		14.156	14.573	17.076
				<b>1.044.670</b>	<b>1.041.774</b>	<b>1.042.353</b>

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

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2015 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2015 betraf dies keine Kredite (31.12.2014: keine Kredite).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 2,9 % (31.12.2014: 4,1 %).

**35. Sonstige Verbindlichkeiten**

Tsd. €			31.12.2015			31.12.2014
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>602</b>	<b>12.142</b>	<b>12.743</b>	<b>1.648</b>	<b>75.963</b>	<b>77.611</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.568	1.564	12.131	13.176	2.035	15.211
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.646	0	14.646	17.785	7.789	25.574
Kautionen	1.442	8.929	10.371	3.442	4.408	7.850
Offene Kaufpreise	965	0	965	4.961	0	4.961
Betriebskostenabrechnung	2.400	0	2.400	2.021	0	2.021
Übrige	2.849	7.978	10.827	4.840	15.308	20.148
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>32.870</b>	<b>18.471</b>	<b>51.341</b>	<b>46.225</b>	<b>29.540</b>	<b>75.765</b>
Betriebliche Steuern	6.493	0	6.493	4.051	0	4.051
Erhaltene Anzahlungen	31.275	53.382	84.657	31.233	56.171	87.404
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.488	917	5.404	1.684	678	2.362
<b>Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>42.256</b>	<b>54.298</b>	<b>96.555</b>	<b>36.968</b>	<b>56.849</b>	<b>93.817</b>
	<b>75.728</b>	<b>84.911</b>	<b>160.639</b>	<b>84.841</b>	<b>162.352</b>	<b>247.193</b>

**36. Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Der Posten betrifft mit 7.994 Tsd. € (31.12.2014: 9.337 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2012 bis 2015.

## 37. Finanzinstrumente

## Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
	HFT	AFS	L&R			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.026	0	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	238	0	0	0	238	238
Originäre Finanzinstrumente	0	0	66.900	0	66.900	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	58.660	0	0	58.660	58.660
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>238</b>	<b>58.660</b>	<b>75.926</b>	<b>0</b>	<b>134.824</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.322	0	9.322	9.322
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	79.097	50.022	129.118	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88.419</b>	<b>50.022</b>	<b>138.441</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>105.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.250</b>	<b>105.250</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>207.112</b>	<b>0</b>	<b>207.112</b>	
	<b>238</b>	<b>163.910</b>	<b>371.457</b>	<b>50.022</b>	<b>585.627</b>	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2014	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014
	HFT	AFS	L&R			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	2.709	0	2.709	2.709
Derivative Finanzinstrumente	64	0	0	0	64	64
Originäre Finanzinstrumente	0	0	325.983	0	325.983	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	56.654	0	0	56.654	56.654
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>64</b>	<b>56.654</b>	<b>328.692</b>	<b>0</b>	<b>385.410</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	1.512	0	1.512	1.512
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	106.597	54.910	161.507	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108.109</b>	<b>54.910</b>	<b>163.019</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.547</b>	<b>24.547</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.638</b>	<b>0</b>	<b>163.638</b>	
	<b>64</b>	<b>81.201</b>	<b>600.439</b>	<b>54.910</b>	<b>736.614</b>	

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

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, der liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung sowie der originären Finanzinstrumente der Kategorie Kredite und Forderungen entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Wertpapiere der Kategorie AFS werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie AFS entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

#### Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

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

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstru- mente	Buchwert 31.12.2014	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Übrigen Anleihen	0	0	187.376	0	187.376	195.291
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.041.774	0	1.041.774	1.042.353
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.229.150</b>	<b>0</b>	<b>1.229.150</b>	
Derivative Finanzinstrumente	43.922	33.689	0	0	77.611	77.611
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	75.766	93.816	169.582	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>43.922</b>	<b>33.689</b>	<b>75.766</b>	<b>93.816</b>	<b>247.193</b>	
	<b>43.922</b>	<b>33.689</b>	<b>1.304.916</b>	<b>93.816</b>	<b>1.476.343</b>	

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

#### Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

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

## 38. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €			31.12.2015			31.12.2014
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
Zinsswaps	243.227	- 12.743	- 12.743	637.687	- 77.611	- 77.611
Swaption	139.600	189	189	100.000	54	54
Zinsscaps	45.277	48	48	21.585	10	10
<b>Summe</b>	<b>428.104</b>	<b>- 12.506</b>	<b>- 12.505</b>	<b>759.272</b>	<b>- 77.547</b>	<b>- 77.547</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	95.555	- 6.942	- 6.942	251.723	- 33.689	- 33.689
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	332.549	- 5.563	- 5.563	507.549	- 43.858	- 43.858

Zum Bilanzstichtag waren 28,12 % (31.12.2014: 74,72 %) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps oder Zinsscaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

**Zinsswaps**

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

Tsd. €			31.12.2015			31.12.2014
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	94.484	- 6.846	- 6.846	247.568	- 33.180	- 33.180
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.071	- 96	- 96	4.155	- 510	- 510
- Fair Value Derivate (HFT)	147.672	- 5.801	- 5.801	385.964	- 43.922	- 43.922
<b>Zinsswaps</b>	<b>243.227</b>	<b>- 12.743</b>	<b>- 12.743</b>	<b>637.687</b>	<b>- 77.611</b>	<b>- 77.611</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	95.555	11/2007	9/2018	2,253%– 4,789%	3M-Euribor	- 6.942
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	147.672	9/2013	12/2023	0,460%– 2,279%	3M-Euribor	- 5.801
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>243.227</b>					<b>- 12.743</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. €) - CFH	109.375	1/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	- 13.809
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	309.844	6/2008	12/2022	1,295%– 4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 43.122
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	218.468	7/2007	12/2023	2,279%– 4,820%	6M-Euribor	- 20.679
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>637.687</b>					<b>- 77.611</b>

**Swaption**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,250%– 2,500%	3M-Euribor / 6M-Euribor	189
<b>Summe</b>	<b>139.600</b>					<b>189</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Swaption	100.000	6/2013	6/2016	2,500%	6M-Euribor	54
<b>Summe</b>	<b>100.000</b>					<b>54</b>

**Zinscaps**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Caps	45.277	3/2014	6/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	48
<b>Summe</b>	<b>45.277</b>					<b>48</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Caps	21.585	3/2014	3/2019	2,000%	3M-Euribor	10
<b>Summe</b>	<b>21.585</b>					<b>10</b>

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

Tsd. €	2015	2014
<b>Stand 1.1.</b>	<b>- 27.503</b>	<b>- 34.907</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.775	417
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	- 19	- 14
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	25.931	7.729
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 5.315	- 728
<b>Stand 31.12.</b>	<b>- 5.131</b>	<b>- 27.503</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 5.131	- 27.503

## 39. Risiken aus Finanzinstrumenten

### Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2015 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
<b>31.12.2015</b>				
Variabel verzinste Instrumente	- 3.885	- 7.770	0	0
Fix verzinste Instrumente (Swaps)	3.398	6.698	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	2.282	4.485	1.115	2.213
	<b>1.795</b>	<b>3.413</b>	<b>1.115</b>	<b>2.213</b>
<b>31.12.2014</b>				
Variabel verzinste Instrumente	- 4.125	- 8.250		
Fix verzinste Instrumente (Swaps)	3.188	6.377		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	11.565	23.663	1.679	3.359
	<b>10.628</b>	<b>21.790</b>	<b>1.679</b>	<b>3.359</b>

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

#### Währungsänderungsrisiko

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

#### Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 10.371 Tsd. € (31.12.2014: 7.850 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 31.076 Tsd. € (31.12.2014: 18.724 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 45.497 Tsd. € (31.12.2014: 0 Tsd. €) hinterlegt.

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

#### Liquiditätsrisiko

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

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen Kapitalbeschaffungsquellen hinsichtlich des Eigenkapitals mittels Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) auf Projektebene ab.



Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländischer Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

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

31.12.2014 Tsd. €	Buchwert 2014	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2015	Cash-flow 2016– 2019	Cash-flow 2020 ff
Übrigen Anleihen	187.376	– 205.056	– 9.532	– 195.524	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.041.774	– 1.140.100	– 221.830	– 735.805	– 182.464
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.211	– 15.211	– 13.178	– 2.033	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.891	– 4.891	0	0	– 4.891
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	25.573	– 26.485	– 16.045	– 10.440	0
Sonstige Verbindlichkeiten	30.090	– 30.090	– 15.264	– 14.633	– 193
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.304.916</b>	<b>– 1.421.833</b>	<b>– 275.850</b>	<b>– 958.436</b>	<b>– 187.548</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	33.689	– 34.494	– 9.728	– 19.685	– 5.080
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	43.922	– 44.259	– 14.716	– 25.033	– 4.510
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>77.611</b>	<b>– 78.753</b>	<b>– 24.445</b>	<b>– 44.718</b>	<b>– 9.591</b>
	<b>1.382.526</b>	<b>– 1.500.586</b>	<b>– 300.294</b>	<b>– 1.003.153</b>	<b>– 197.139</b>

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

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

### Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hält zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in ihrem Bestand. Dieses Finanzinstrument notiert an einem aktiven Markt (Stufe 1 der Bemessungshierarchie), weswegen es laufend zu Änderungen des Kurses kommen kann (Kursänderungsrisiko). Eine angenommene Reduktion bzw. ein Anstieg des Wertpapierkurses um 10 % gegenüber dem Stichtagskurs wirkt sich mit einem Betrag von  $-/+ 10.525$  Tsd. € vor Steuern auf die Gesamtergebnisrechnung der CA Immo Gruppe aus.

### Kapitalmanagement

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

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

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

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2015 lag diese zum Vorjahr unverändert bei 53,2%. In Bezug auf den zweiten Parameter liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung im Konzern bisher auf besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von jener Objektgesellschaft aufgenommen werden, in der die Immobilie gehalten wird. Der Vorteil von besicherten Finanzierungen liegt in üblicherweise günstigeren Konditionen gegenüber unbesicherten Finanzierungen, da diese strukturell gegenüber den besicherten Finanzierungen subordiniert sind. Unbesicherte Finanzierungen bestehen im Wesentlichen nur in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Es bestehen von dritter Seite keine explizit vorgegebenen Anforderungen bezüglich des Erreichens von Kennziffern zum Kapitalmanagement.

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

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858.776	1.026.620
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	545.214	202.530
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	- 207.112	- 163.638
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	- 5.432	- 4.221
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.191.446</b>	<b>1.061.291</b>
Eigenkapital	2.120.450	1.951.707
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>56,2%</b>	<b>54,4%</b>

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

#### 40. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

##### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2015 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2014: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 491 Tsd. € (31.12.2014: 1.461 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen bzw. Bürgschaften für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2014 für drei Gemeinschaftsunternehmen: 9.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 12.150 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen at equity Unternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2014: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekte „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 13.483 Tsd. € (31.12.2014: 15.461 Tsd €) übernommen.

Das Schiedsverfahren aufgrund der Klage eines Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ aus 2011 wurde im Geschäftsjahr 2014 zugunsten der CA Immo Gruppe beendet. Die bilanzielle Vorsorge wurde 2014 ausgebucht und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantien der CA Immo Group zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche seitens der Käufer abgegeben, für die in ausreichendem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden.

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

Die CA Immobilien Anlagen AG hat für Bankkredite von sechs at equity bilanzierte Unternehmen in Polen Garantien im Ausmaß von rund 44.269 Tsd. € übernommen.

Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa bestehen Unsicherheiten über die Möglichkeit der Verschreibung von Verzugszinsen. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

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

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.103 Tsd. € (31.12.2014: 1.223 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 32.922 Tsd. € (31.12.2014: 26.520 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 10.381 Tsd. € (31.12.2014: 1.237 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 52.943 Tsd. € (31.12.2014 : 34.974 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen in das E – Portfolio beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. € (31.12.2014: 106.935 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland beträgt zum 31.12.2015 5.021 Tsd. € (31.12.2014: 6.271 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien beträgt zum 31.12.2015 450 Tsd. € (31.12.2014:

500 Tsd. €). Die Verpflichtung der zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit Baukostenüberschreitungen eines Gemeinschaftsunternehmens in Polen beträgt zum 31.12.2015 0 Tsd. €. Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

#### 41. Leasingverhältnisse

##### CA Immo Gruppe als Vermieter / Leasinggeber

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

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

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

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	157.482	114.668
Für die darauffolgenden 4 Jahre	349.402	281.990
Über 5 Jahre	233.198	247.083
<b>Gesamt</b>	<b>740.081</b>	<b>643.741</b>

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar.

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

##### CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

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

Die von der CA Immo Deutschland Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in Köln (bis 2016), München (bis 2017), Berlin (bis 2018) und Frankfurt (bis 2021).

Die restlichen Operating-Leasing Vereinbarungen der CA Immo Gruppe beziehen sich auf Betriebs- und Geschäftsausstattung. Kaufoptionen sind nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr wurden Leasingzahlungen in Höhe von 2.052 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2014: 2.406 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2015	2014
Im Folgejahr	1.830	1.916
Für die darauffolgenden 4 Jahre	4.257	5.339
Über 5 Jahre	101	641
<b>Gesamt</b>	<b>6.188</b>	<b>7.896</b>

#### 42. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die UniCredit Bank Austria AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundenen UniCredit Gruppe, bis 28.10.2014
- die O1 Group Limited, Zypern, bzw. die mit dieser verbundenen O1 Gruppe ab 28.10.2014

##### Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	172.286	206.136
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	2.982	7.414
Ausleihungen	6.162	305.452
Forderungen	39.779	17.004
Verbindlichkeiten	37.637	39.973
Rückstellungen	19.528	6.703
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	42.524	8.816
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	697	– 659
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>43.221</b>	<b>8.157</b>
Sonstige Erlöse	5.382	6.979
Sonstige Aufwendungen	– 1.357	– 2.342
Zinserträge	5.363	11.788
Zinsaufwendungen	– 696	– 484
Aufzinsung von Ausleihungen	2.772	30.214
Wertminderung von Ausleihungen	0	– 9.301

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen teilweise Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 12.114 Tsd. € (31.12.2014: 18.500 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 34.580 Tsd. € (31.12.2014: 9.933 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2014: 14.573 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	18
Ausleihungen	12.827	20.524
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 6.297	- 3.146
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>- 6.297</b>	<b>- 3.146</b>

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung einer Projektgesellschaft in Russland. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 9.575 Tsd. € (31.12.2014: 9.447 Tsd. €).

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

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender ab 1.1.2016)

Dr. Bruno Ettenauer (Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2015)

Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2015 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.485 Tsd. € (2014: 1.326 Tsd. €). Hiervon entfielen 101 Tsd. € (2014: 93 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 545 Tsd. € (2014: 541 Tsd. €) an Short Term Incentives sowie 175 Tsd. € (2014: 74 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2012-2014. Die Vorstandsvergütung bestand zu 52% (2014: 54%) aus fixen und zu 48% (2014: 46%) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2016 auf Basis der für das Geschäftsjahr 2015 vereinbarten Ziele anfallende variable Gehaltsbestandteile wurden auf Vorstandsebene 467 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2015 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 1.835 Tsd. € (Stand per 31.12.2014: 2.226 Tsd. €). Hiervon entfallen 206 Tsd. € (Vorjahr: 483 Tsd. €) auf den Vorstand. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 60 Tsd. € (2014: 56 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages erhielt Dr. Bruno Ettenauer im Geschäftsjahr 2015 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.490 Tsd. €; weitere 150 Tsd. € werden per 30. Juni 2016 fällig und wurden zum Bilanzstichtag entsprechend rückgestellt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängige Abgaben betragen 197 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €). Darüber hinausgehende Verpflichtungen bestehen nicht. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 65 Tsd. € (2014: 97 Tsd. €). Per 31.12.2015 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 189 Tsd. € (31.12.2014: 337 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Aus der Abreifung der LTI-Tranche 2012-2014 wurden 320 Tsd. € an frühere Mitglieder des Vorstands geleistet. Bernhard H. Hansen erhielt nach seiner Mandatsniederlegung als Vorstandsmitglied der CA Immo sowie als Vorsitzender der Geschäftsführung der CA Immo Deutschland GmbH bis zum Auslaufen seiner Verträge im September 2015 laufende Bezüge (inkl. variable Gehaltsbestandteile), die bereits im Konzernabschluss 2013 bilanziell berücksichtigt wurden. In Summe wurden somit 320 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder ausbezahlt (2014: 393 Tsd. €).

## VORSTANDSBEZÜGE

in Tsd. €	Bruno Ettenauer		Florian Nowotny		Gesamt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Fixbezüge	343	320	246	225	589	545
gehaltsabh. Abgaben	63	58	37	35	101	93
Sachbezug PKW	9	9	4	4	13	13
Diäten	1	1	1	2	2	4
<b>Summe Fixbezüge</b>	<b>416</b>	<b>388</b>	<b>290</b>	<b>267</b>	<b>706</b>	<b>655</b>
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge in Pensionskassen)</i>	<i>50%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>52%</i>	<i>54%</i>
Kurzfristige variable Bezüge ("ZVB Bonus")	320	318	225	223	545	541
Mehrfürige variable Bezüge (LTI-Programm)	126	62	49	12	175	74
<b>Summe variable Bezüge</b>	<b>446</b>	<b>380</b>	<b>274</b>	<b>235</b>	<b>720</b>	<b>615</b>
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>50%</i>	<i>47%</i>	<i>47%</i>	<i>45%</i>	<i>48%</i>	<i>46%</i>
Beiträge in Pensionskassen	35	33	25	23	60	56
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>896<sup>1)</sup></b>	<b>801</b>	<b>589</b>	<b>525</b>	<b>1.485</b>	<b>1.326</b>

1) Exklusive Abgangsentschädigung infolge der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung des Vorstandsvertrages in Höhe von 2.490 Tsd. € sowie hierauf zu entrichtende gehaltsabhängige Abgaben in Höhe von 197 Tsd. €

**Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender

Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden

MMag. Dr. Maria Doralt

Richard Gregson (ab 28.4.2015)

Barbara A. Knoflach

John Nacos (ab 28.4.2015)

Michael Stanton

Mag. Franz Zwickl (bis 17.2.2016)

Im Geschäftsjahr 2015 betrug der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat 215 Tsd. € (Vorjahr: 135 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 198 Tsd. € (Vorjahr: 122 Tsd. €) auf Fixvergütungen für das Geschäftsjahr 2014 (einschließlich Sitzungsgelder in Höhe von 19 Tsd. €; Vorjahr: 10 Tsd. €), 13 Tsd. € (2014: 12 Tsd. €) auf Barauslagen für Reisespesen und 4 Tsd. € (2014: 1 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies insbesondere den Abschluss von Verträgen mit bzw. die Mandatierung der weltweit tätigen Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper und deren internationale Partnerkanzleien, da mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrates der CA Immo gleichzeitig Partnerin von DLA Piper ist. Mit DLA Piper UK LLP besteht seit Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München. Im Zusammenhang mit zwei Refinanzierungen in Ungarn war DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der refinanzierenden Banken beratend tätig. Die an DLA Piper zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2015 gesamt 164 Tsd. € (2014: 59 Tsd. €). Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

**O1 Group Limited /O1 Gruppe**

Im 4. Quartal 2014 veräußerte UniCredit Bank Austria AG – mit einem Anteil von rd. 16% des Grundkapitals bisher größter Aktionär der CA Immo – die von ihr gehaltenen 15.954.891 CA Immo-Aktien (darunter vier Namensaktien, von denen jede zur Entsendung je eines Aufsichtsratsmitglieds berechtigt) an O1 Group Limited („O1“).

Seit dem 20.02.2015 hält die O1 Group Limited, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots direkt bzw. indirekt 25.690.163 Inhaberaktien und vier Namensaktien. Dies entspricht zum 31.12.2015 rund 26,54 % der Stimmrechte.

CA Immo und O1 gelten im Zusammenhang mit dem in 2015 gelegten freiwilligen öffentlichen Teilangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG als gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des Übernahmegesetzes. Diesbezüglich besteht mit O1 eine gemeinsame Absichtserklärung.

Im 2. Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 7 Mio. €. Die Fremdüblichkeit der Transaktion, welche zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag für die CA Immo führte, wurde durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

**UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und war mit einer Beteiligung von rd. 16% sowie vier Namensaktien bis 28.10.2014 größter Aktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

Aufgrund des Verkaufes der Anteile an die O1 Group Limited werden im Folgenden nur noch Werte für die Konzern Gewinn und Verlustrechnung sowie Konzern Geldflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

**– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:**

Tsd. €	2014
Finanzierungsaufwand	– 32.217
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	– 11.916
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	217
Spesen des Geldverkehrs	– 327

**– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):**

Tsd. €	2014
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	6.022



## –Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2014
Neuaufnahmen von Bankkrediten	5.947
Tilgungen von Bankkrediten	– 71.195
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 9.249
Gezahlte Zinsen	– 31.189
Erhaltene Zinsen	217

Bankverbindlichkeiten sind durch Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert. Für Bankforderungen wurden keine ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst. Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe sind marktüblich.

**43. Kennzahlen je Aktie****Ergebnis je Aktie**

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hatte bis zum Tilgungstermin im November 2014 grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

		2015	2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	97.941.735	92.907.093
Konzernergebnis	Tsd. €	220.839	70.798
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	€	<b>2,25</b>	<b>0,76</b>
			2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück		92.907.093
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Wandelschuldverschreibung	Stück		5.992.363
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>		<b>98.899.456</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €		70.798
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €		2.413
abzüglich Steuern	Tsd. €		– 603
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>		<b>72.608</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie angepasst</b>	€		<b>0,73</b>

Aufgrund einer korrigierten Berechnung des Verwässerungseffektes der Wandelschuldverschreibung wurde das verwässerte Ergebnis je Aktie für das Jahr 2014 angepasst.

#### 44. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2015 durchschnittlich 331 Angestellte (2014: 413) sowie keine Arbeiter (2014: 1), wovon durchschnittlich 66 Angestellte (31.12.2014: 64) in Österreich, 158 Angestellte (2014: 155) in Deutschland, 22 Angestellte (2014: 101) in Hotelbetrieben in Tschechien und 85 Angestellte (2014: 93) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

#### 45. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft.

Tsd. €	2015	2014
Abschlussprüfung	433	420
Sonstige Bestätigungsleistungen	155	150
Andere Beratungsleistungen	118	105
<b>Gesamt</b>	<b>706</b>	<b>675</b>

Im Rahmen der Emmission der Unternehmensanleihe 2016-2023 wurden 2015 weitere 90 Tsd. € an sonstigen Bestätigungsleistungen an den Abschlussprüfer bezahlt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Reviews in Höhe von 1.356 Tsd. € (2014: 1.319 Tsd. €) gezeigt. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.335 Tsd. € auf KPMG Gesellschaften.

#### 46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Am 8.1.2016 beschloss der Vorstand, erneut ein Rückkaufprogramm für bis zu eine Million eigene Aktien (rd. 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden im Zeitraum vom 13.1.2016 bis 19.2.2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 € erworben, sodass die Gesellschaft aktuell insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien (bzw. rd. 3% der stimmberechtigten Aktien) hält.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 22.3.2016 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 17.3.2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGE 1

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	3.374.057.189	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.825.923	RSD	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.500.000	EUR	100	VK	
Europolis Harbour City s.r.o.	Bratislava	23.629.211	EUR	100	VK	E
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	126.010.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	3.030.000	HUF	100	VK	E
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	21.410.000	HUF	51	AEJV	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	E
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	4.140.000	HUF	51	AEJV	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	54.370.000	HUF	100	VK	E
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	5.400.000	HUF	100	VK	E
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	654.110.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	985.000	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	92.932.536	RON	100	VK	E
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	112.243.130	RON	100	VK	E
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	330	RON	100	VK	E
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	4.018.560	RON	100	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07- 888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 <sup>3)</sup>	AEJV	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.020.000	HUF	100	VK	
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	VK	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
Pulkovo B.V.	Hoofddorp	25.000	EUR	100	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	123.680.006	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	205.843.887	UAH	100	VK	E
TzoV "Corma Development"	Kiew	209.286.179	UAH	100	VK	E
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	12.346	EUR	100	VK	E
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.741	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.938	EUR	100	VK	E
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	13.685	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	56.772	EUR	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
EPC PI LIMITED	Limassol	2.210	EUR	100	VK	E
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.556	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	2.190	EUR	100	VK	E
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.617	EUR	100	VK	E
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.912	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	3.211	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	E
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	51	AEJV	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	E
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	E
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	E
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta s.r.o	Prag	200.000	CZK	100	VK	G
TK Czech Development IX s.r.o.	Prag	100.000	CZK	100	VK	
K&K Investments S.R.L.	Sibiu	21.609.000	RON	90	AEJV	
Megapark o.o.d.	Sofia	5.000	BGN	43,5 <sup>3)</sup>	AEJV	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEA	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	100	VK	E
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	64.245.367	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	80.948.015	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	45.542.870	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	78.522.297	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	76.897.474	PLN	100	VK	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	25.771	PLN	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	AEJV	
Camari Investments Sp.z.o.o. WFC S.K.A.	Warschau	56.068.106	PLN	50	AEJV	
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	84.000	PLN	100	VK	E
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.102.314	PLN	100	VK	E
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Amsterdam Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
POLECZKI Berlin Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	6.135.200	PLN	50	AEJV	
Poleczki Development Sp.z.o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Lisbon Office Sp.z.o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	G
POLECZKI Warsaw Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Vienna Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.801.000	PLN	100	VK	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.226.550	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investement Management GmbH in Liqu.	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	G
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	G
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	G
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	G
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Amber Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Istros Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Lambda Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	E
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	100	VK	E

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2015 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Str GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung



Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2015 <sup>2)</sup>
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Projekt GmbH & Co KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DSGB Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesel. mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in: 2015 <sup>2)</sup>
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1	AEJV	
CA Immo Mainz Reihnallee III GmbH&Co KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Reihnallee III Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	3.161.616	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

---

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

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 17. März 2016



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstands)

---

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang geprüft.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen beabsichtigten oder unbeabsichtigten falschen Darstellungen ist.

**Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing – ISA). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

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

**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**Aussagen zum Konzernlagebericht**

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

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

Wien, am 17. März 2016

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

# EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

## BILANZ ZUM 31.12.2015

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014
	€	Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	679.711,32	633
	<b>679.711,32</b>	<b>633</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	217.167.877,07	244.286
davon Grundwert: 39.398.223,55 €; 31.12.2014: 44.395 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.947,73	694
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	934.481,26	1.011
	<b>218.620.306,06</b>	<b>245.991</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.922.568.499,69	1.571.946
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	336.107.979,74	206.625
3. Beteiligungen	280.686,19	253
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380.000,00	67
5. Derivate	139.056,23	54
6. Sonstige Ausleihungen	12.593.605,44	136.905
	<b>2.272.069.827,29</b>	<b>1.915.850</b>
	<b>2.491.369.844,67</b>	<b>2.162.474</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Leistungen	407.668,52	64
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	29.273.063,63	26.294
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51.483,08	25
4. Sonstige Forderungen	12.190.840,29	8.725
	<b>41.923.055,52</b>	<b>35.108</b>
<b>II. Sonstige Wertpapiere und Anteile</b>		
1. eigene Anteile	32.306.228,60	0
2. sonstige Wertpapiere	13.657.800,00	13.658
	<b>45.964.028,60</b>	<b>13.658</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>19.870.766,02</b>	<b>27.693</b>
	<b>107.757.850,14</b>	<b>76.459</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>702.591,56</b>	<b>222</b>
	<b>2.599.830.286,37</b>	<b>2.239.155</b>

## Passiva

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	718.336.602,72	718.337
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gewinnrücklagen		
Rücklage für eigene Anteile	32.306.228,60	0
IV. Bilanzgewinn	448.067.745,46	235.953
davon Gewinnvortrag: 191.489.651,18 €; 31.12.2014: 186.833 Tsd. €		
	<b>2.053.552.171,46</b>	<b>1.809.132</b>
<b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>303.973,41</b>	<b>371</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	273.824,00	410
2. Steuerrückstellungen	2.648.347,96	196
3. Sonstige Rückstellungen	7.774.717,38	28.976
	<b>10.696.889,34</b>	<b>29.582</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	375.000.000,00	200.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.440.533,25	137.785
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.160,85	831
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.309.323,59	55.148
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.310.589,07	3.798
davon aus Steuern: 1.347.087,92 €; 31.12.2014: 439 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 109.273,60 €; 31.12.2014: 101 Tsd. €		
	<b>532.960.606,76</b>	<b>397.562</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.316.645,40</b>	<b>2.508</b>
	<b>2.599.830.286,37</b>	<b>2.239.155</b>
Haftungsverhältnisse	315.807.528,45	324.442

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	€	2015 €	Tsd. €	2014 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>22.978.848,27</b>		<b>26.509</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	35.628.848,92		3.097	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	92.972,63		5.432	
c) Übrige	4.166.377,90	39.888.199,45	5.257	13.786
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Löhne	- 13.143,64		- 14	
b) Gehälter	- 6.468.203,65		- 6.747	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	- 2.445.794,43		- 180	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	- 189.710,99		- 176	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	- 1.585.184,04		- 1.232	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	- 94.717,50	- 10.796.754,25	- 98	- 8.447
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>- 7.508.280,11</b>		<b>- 8.355</b>
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	- 579.392,60		- 1.463	
b) Übrige	- 15.479.225,36	- 16.058.617,96	- 26.531	- 27.994
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>28.503.395,40</b>		<b>- 4.501</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>57.312.136,01</b>		<b>322.808</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 57.165.136,01 €; 2014: 322.710 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>13.616.629,39</b>		<b>21.112</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.618.448,90 €; 2014: 10.580 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>23.860.963,70</b>		<b>8.684</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 23.118.918,03 €; 2014: 5.294 Tsd. €				
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>		<b>219.997.219,06</b>		<b>10.466</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon</b>		<b>- 17.601.537,89</b>		<b>- 263.022</b>
a) Abschreibungen: 15.310.269,13 €; 2014: 258.982 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 1.992.256,17 €; 2014: 3.844 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 15.474.139,60 €; 2014: 257.679 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>- 41.808.257,12</b>		<b>- 50.660</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 887.229,11 €; 2014: 5.909 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>255.377.153,15</b>		<b>49.388</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>283.880.548,55</b>		<b>44.887</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>5.003.774,33</b>		<b>4.234</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>288.884.322,88</b>		<b>49.121</b>
<b>17. Dotierung Gewinnrücklage für eigene Aktien</b>		<b>- 32.306.228,60</b>		<b>0</b>
<b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>191.489.651,18</b>		<b>186.833</b>
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>448.067.745,46</b>		<b>235.954</b>



---

**SONSTIGE INFORMATIONEN**

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 448.067.745,46 € eine Dividende von 0,50 € je Aktie, somit insgesamt 48.404.168,0 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 399.663.577,46 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 17. März 2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstandes)

## TABELLEN UND ANALYSEN

## I. CA IMMO AKTIE

1. AKTIENKENNZAHLEN IM MEHRJAHRESÜBERBLICK <sup>1)</sup>

		2015	2014	2013 angepasst	2012	2011
<b>Kennzahlen je Aktie €</b>						
Mieterlöse/Aktie		1,58	1,56	2,22	3,20	3,02
EBITDA/Aktie		1,52	1,60	2,46	2,82	2,80
Operativer Cash Flow/Aktie		1,16	1,07	1,60	2,22	2,18
Ergebnis/Aktie		2,25	0,76	0,86	0,64	0,71
EV/Aktie (31.12.)		29,48	26,24	25,17	45,38	40,77
EPRA NNNAV/Aktie		22,69	20,36	21,24	19,88	19,83
Kurs (31.12.)/NNNAV pro Aktie -1	%	-25,82	-23,86	-39,37	-47,33	-58,21
<b>Multiplikatoren</b>						
P/E Ratio (KGV)		7,5	20,3	14,9	16,5	11,6
Ø EV/EBITDA		19,2	15,9	9,3	15,4	15,5
<b>Bewertung Mio. €</b>						
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)		1.662,9	1.531,5	1.131,6	919,9	728,1
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		1.660,0	1.338,4	933,9	740,9	963,0
Eigenkapital (inklusive Minderheitenanteil)		2.120,5	1.951,7	1.794,3	1.815,7	1.809,5
Ø Enterprise Value (EV)		2.851,4	2.399,7	2.013,7	3.808,1	3.817,1
Substanzwert (NNNAV)		2.196,3	2.011,6	1.866,5	1.746,4	1.742,3
<b>Aktien</b>						
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	98.808.336	98.808.336	87.856.060	87.856.060	87.856.060
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093	87.856.060	87.856.060	87.856.060
Durchschnittlicher Kurs/Aktie	€	16,80	14,41	10,63	8,43	10,96
Höchstkurs	€	18,59	16,40	12,95	10,75	13,45
Tiefstkurs	€	14,82	11,80	8,63	7,06	7,02
Dividende	€	0,45	0,40	0,38	0,38	-
Dividendenrendite	%	2,67	2,58	2,95	3,63	-

<sup>1)</sup>Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Die Vergleichszahlen des Jahres 2013 wurden angepasst. Vorperioden (2011-2012) wurden nicht angepasst.

## 2. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung		Ausgabekurs	Stand
		Nominale	Stück		
1987	ATS	200.000.000		100%	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110%	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113%	400.000.000
	ATS	100.000.000		125%	500.000.000
	ATS	100.000.000		129%	600.000.000
	ATS	200.000.000		135%	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138%	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140%	1.250.000.000
1996		100.000.000		165%	1.350.000.000
			<b>13.500.000</b>		<b>98.145.000</b>
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,40 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,20 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,60 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,10 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,30 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,20 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,80 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,70 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,70 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,20 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
2010	€	4.343.534	597.460	7,27 €/Stück <sup>1)</sup>	638.713.556
2011	€	0	0	0	638.713.556
2012	€	0	0	0	638.713.556
2013	€	0	0	0	638.713.556
2014	€	477.297	65.653	10,66€/Stück	639.190.853
2014	€	79.145.749	10.886.623	10,35€/Stück	718.336.603
2015	€	0	0	0	718.336.603
			<b>98.808.336</b>		

<sup>1)</sup> Verschmelzung mit CA Immo International

## II. BILANZ- UND ERTRAGSANALYSE (5-JAHRES-VERGLEICH)

1. UNTERNEHMENS DATEN/KENNZAHLEN <sup>1)</sup>

		2015	2014	2013 angepasst	2012	2011
<b>Ergebnisrechnung</b>						
Mieterlöse	Mio. €	154,8	145,2	194,9	280,9	265,6
EBITDA	Mio. €	148,6	149,1	216,0	247,4	246,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	402,7	142,9	243,6	232,4	285,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	316,0	84,6	103,7	74,5	107,1
Konzernergebnis	Mio. €	220,8	70,8	75,8	50,0	67,7
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	220,8	70,8	75,7	55,9	62,6
Operativer Cash-Flow	Mio. €	113,2	99,6	140,7	195,3	191,9
Investitionen	Mio. €	92,5	184,0	368,7	242,1	1.828,1
<b>Bilanzdaten</b>						
Bilanzwert der Immobilien	Mio. €	3.203,4	2.693,7	2.707,5	5.261,1	5.222,2
Gesamtvermögen	Mio. €	3.984,0	3.670,9	4.040,6	5.888,4	5.916,6
Eigenkapital	Mio. €	2.120,5	1.951,7	1.794,3	1.815,7	1.809,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.404,0	1.229,2	1.710,9	3.379,5	3.400,9
Nettoverschuldung	Mio. €	1.191,4	1.061,3	1.079,8	3.067,2	2.991,1
<b>KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN <sup>2)</sup></b>						
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	1.655.187	2.233.988	2.379.251	2.583.633	2.531.068
Bruttorendite der Immobilien (bezogen auf Bilanzwerte)	%	6,5	6,6	6,6	6,5	6,5
Wirtschaftliche Leerstandsquote	%	7,3	9,3	11,9	13,3	11,2
<b>Sonstige betriebliche Kennzahlen</b>						
Mitarbeiter 31.12.		357	355	355	375	390
Gearing	%	56	54	60	169	165
Eigenkapitalquote	%	53	53	44	31	31
Ø Enterprise Value (EV)	Mio. €	2.851,4	2.399,7	2.013,7	3.808,1	3.817,1
durchschnittlicher Unternehmenswert (EV)/EBITDA		19	16	9	15	15
Substanzwert (NNNAV)	Mio. €	2.196,3	2.011,6	1.866,5	1.746,4	1.742,3
ROE	%	10,8	3,8	4,3	3,2	3,8
LTV (Brutto)	%	43,8	45,6	63,2	64,2	65,1
LTV (Netto)	%	37,2	39,4	39,9	58,3	57,3

- Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Die Vergleichszahlen des Jahres 2013 wurden angepasst. Vorperioden (2011-2012) wurden nicht angepasst.
- Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity). Die Vergleichszahlen des Jahres 2013 wurden angepasst. Vorperioden (2011-2012) wurden nicht angepasst.
- ab 2013 Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

2. KONZERNBILANZ <sup>1)</sup>

	2015		2014		2013 angepasst		2012		2011	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
Immobilienvermögen	3.130,3	79	2.596,7	71	2.572,5	64	5.154,6	87	5.130,4	87
<b>langfristiges Vermögen</b>	<b>3.457,1</b>	<b>87</b>	<b>3.209,8</b>	<b>87</b>	<b>3.156,1</b>	<b>78</b>	<b>5.341,3</b>	<b>91</b>	<b>5.303,0</b>	<b>90</b>
<b>kurzfristiges Vermögen</b>	<b>526,9</b>	<b>13</b>	<b>461,1</b>	<b>13</b>	<b>884,5</b>	<b>22</b>	<b>547,1</b>	<b>9</b>	<b>613,6</b>	<b>10</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>4.040,6</b>	<b>100</b>	<b>5.888,4</b>	<b>100</b>	<b>5.916,6</b>	<b>100</b>
Eigenkapital	2.120,5	53	1.951,7	53	1.794,3	44	1.815,7	31	1.809,5	31
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	858,8	21	1.026,6	28	1.102,1	27	2.454,8	42	2.622,9	45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	545,2	14	202,5	6	608,8	15	924,7	16	778,0	13
Sonstige Passiva	459,5	12	490,1	13	535,4	13	693,2	12	706,2	12
<b>Summe der Passiva</b>	<b>3.984,0</b>	<b>100</b>	<b>3.670,9</b>	<b>100</b>	<b>4.040,6</b>	<b>100</b>	<b>5.888,4</b>	<b>100</b>	<b>5.916,6</b>	<b>100</b>

3. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG <sup>1)</sup>

Mio. €	2015	2014	2013 angepasst	2012	2011
Mieterlöse/Net sales	154,8	145,2	194,9	280,9	265,6
- Österreich	35,5	41,8	40,4	39,6	37,1
- Deutschland	48,9	43,7	107,8	100,5	90,2
- Osteuropa	70,4	59,7	46,7	140,8	138,3
Ergebnis aus Immobilienverkauf	36,5	29,8	58,6	32,3	45,0
EBITDA	148,6	149,1	216,0	247,4	246,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit/EBIT	402,7	142,9	243,6	232,4	285,0
Ergebnis aus Neubewertung	213,8	-4,2	6,8	-8,4	49,1
Ergebnis vor Steuern/EBT	316,0	84,6	103,7	74,5	107,1
- laufende Steuern	-36,6	-7,5	-22,8	5,0	-27,3
- latente Steuern	-58,5	-6,3	-5,1	-29,5	-12,2
Steuern vom Einkommen	-95,2	-13,8	-27,9	-24,5	-39,4
<b>Konzernergebnis/Net Income</b>	<b>220,8</b>	<b>70,8</b>	<b>75,8</b>	<b>50,0</b>	<b>67,7</b>

1) Die Vergleichszahlen des Jahres 2013 wurden angepasst. Andere Vorperioden (2011-2012) wurden nicht angepasst.

4. CASH-FLOW-ANALYSE <sup>1)</sup>

Mio. €	2015	2014	2013 angepasst	2012	2011
Cash Flow aus					
- Geschäftstätigkeit	113,2	99,5	140,7	192,8	198,6
- Investitionstätigkeit	101,5	-184,2	479,5	-63,0	-62,6
- Finanzierungstätigkeit	-171,4	-363,0	-198,7	-228,3	-134,6
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>43,3</b>	<b>-447,7</b>	<b>421,5</b>	<b>-98,5</b>	<b>1,4</b>
Liquide Mittel					
- Beginn des Geschäftsjahres	163,6	613,4	193,2	353,8	354,8
- Fremdwährungskursänderung	0,1	-1,2	-1,3	2,4	-2,3
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	0,0	-0,9	0,0	0,0	0,0
- Ende des Geschäftsjahres	207,1	163,6	613,4	257,7	353,8

<sup>1)</sup> Die Vergleichszahlen des Jahres 2013 wurden angepasst. Vorperioden (2011-2012) wurden nicht angepasst.

5. EPRA NET INITIAL YIELD <sup>1)</sup>

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Total
Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	<b>587.640</b>	<b>822.798</b>	<b>1.359.808</b>	<b>2.770.245</b>
annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	33.275	38.127	94.261	165.662
direkte zurechenbare Kosten	- 3.971	- 5.265	- 10.118	- 19.354
<b>annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)</b>	<b>29.304</b>	<b>32.862</b>	<b>84.143</b>	<b>146.309</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,3%</b>
<b>Mietincentives</b>	<b>65</b>	<b>3.706</b>	<b>- 371</b>	<b>3.399</b>
<b>EPRA "topped-up" Net Initial Yield</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen auf dieser Seite inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

<sup>2)</sup> Exkl. der 2015 fertig gestellten Projekte Kontorhaus, Monnet 4 und Kennedy-Haus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

## III. OBJEKTÜBERSICHT

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag <sup>1)</sup>	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
<b>Bestandsimmobilien <sup>2)</sup></b>					<b>801,0</b>	<b>909,2</b>	<b>105,4</b>	<b>79,5</b>	<b>12,9</b>
<b>Bestandsobjekte Österreich</b>									
1020	Wien	Handelskai 388 /DBC	100%	09/00	9,4	20,6	0,9	0,0	0,6
1020	Wien	Rembrandtstraße 21	100%	07/07	0,7	0,0	0,0	5,0	0,0
1030	Wien	Erdberger Lände, Bauteil C, F	100%	09/04	16,6	30,3	2,8	0,0	0,0
1030	Wien	Erdberger Lände, Silbermöwe	100%	09/04	4,2	17,5	0,0	0,0	0,0
1030	Wien	Erdberger Lände, Bauteil D + Tankstelle	100%	09/04	9,2	0,0	2,3	0,0	0,0
1030	Wien	Erdberger Lände, Bauteil E	100%	09/04	5,9	12,0	0,3	0,0	0,0
1030	Wien	Galleria	100%	12/05 – 05/08	0,0	11,3	14,1	0,0	0,2
1030	Wien	Rennweg 16 <sup>4)</sup>	100%	10/02	5,5	6,5	0,0	30,8	0,0
1060	Wien	Mariahilferstraße 17	100%	07/07	0,7	2,6	0,5	0,0	0,0
1100	Wien	Erlachgasse 92b	100%	11/03	2,7	0,0	6,9	0,0	0,0
1120	Wien	Wolfganggasse 58– 60	100%	11/00	7,3	18,3	0,0	0,0	0,4
1150	Wien	Linke Wienzeile 234/Storchengasse 1	100%	03/95	4,0	14,4	0,8	0,0	0,0
5020	Salzburg	AVA Hof - Ferdinand Hanusch Platz 1	100%	01/02	3,6	4,7	2,8	0,0	0,2
5020	Salzburg	Fürbergstraße 18– 20	100%	12/05	0,0	0,5	2,6	3,6	0,0
Grundstücke mit Superädifikaten					177,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					47,6	5,9	2,2	0,0	0,0
<b>Summe Bestandsobjekte Österreich</b>					<b>294,5</b>	<b>144,8</b>	<b>36,0</b>	<b>39,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Bestandsobjekte Deutschland</b>									
10557	Berlin	Europacity, Tour Total	100%	01/08	1,7	14,1	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Europacity, Monnet 4 <sup>6)</sup>	100%	01/08	2,5	7,9	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Europacity, InterCity Hotel	100%	01/08	3,2	0,0	0,4	20,2	0,0
10557	Berlin	Europacity, John F. Kennedy Haus <sup>6)</sup>	100%	01/08	3,6	16,2	1,4	0,0	0,0
10557	Berlin	Spreebogen	100%	10/07	6,5	29,1	0,0	0,0	0,0
10719	Berlin	Joachimstaler Strasse 20 <sup>4)</sup>	100%	03/07	1,4	4,9	0,4	0,0	0,0
10963	Berlin	Hallesches Ufer	100%	01/08	13,9	11,3	0,0	0,0	0,0
10963	Berlin	Königliche Direktion (Schöneberger Ufer)	100%	01/08	13,1	23,3	0,0	0,0	0,0
40545	Düsseldorf	BelsenPark, Belmundo	100%	01/08	2,7	7,9	1,9	0,0	0,0
40545	Düsseldorf	BelsenPark, Lavista	100%	01/08	1,2	3,4	0,6	0,0	0,0
50668	Köln	Parkhaus RheinTriadem <sup>5)</sup>	100%	01/08	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
50668	Köln	Johannisstraße	100%	01/08	2,2	4,7	0,0	0,0	0,6
60327	Frankfurt	Europaviertel, Meiniger Hotel	100%	01/08	0,9	0,0	0,0	4,5	0,0
60327	Frankfurt	Europaviertel, Tower 185	33%	01/08	5,9	32,1	0,1	0,0	0,3
70174	Stuttgart	BD Stuttgart	100%	01/08	13,4	13,2	0,0	0,0	0,0
80636	München	Arnulfpark, Skygarden	100%	01/08	12,2	28,5	0,0	0,0	0,0
80636	München	Arnulfpark, Kontorhaus <sup>6)</sup>	100%	01/08	7,9	25,6	0,0	0,0	0,0
80639	München	AMBIGON, Nymphenburg	100%	01/08	6,2	10,8	3,4	0,0	0,4
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					81,1	4,3	0,4	0,0	0,3
<b>Summe Bestandsobjekte Deutschland</b>					<b>182,9</b>	<b>237,4</b>	<b>8,7</b>	<b>24,7</b>	<b>1,7</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>2)</sup> inkl. selbstgenutzter Anteile

<sup>3)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert / Portfoliowert



Logistikfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Portfoliowert per 31.12.2015	Portfoliowert per 31.12.2014	Mieterlöse 2015 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2015	Rendite in % 2015 <sup>3)</sup>
<b>49,7</b>	<b>241,7</b>	<b>1.398,5</b>	<b>3.012.961</b>	<b>2.708.581</b>	<b>188.880</b>	<b>90%</b>	<b>6,3%</b>
0,0	1,0	23,1	39.500	39.400	2.323	94%	5,9%
0,0	0,0	5,0	11.400	11.000	630	100%	5,5%
0,0	5,7	38,9	52.400	52.000	3.569	100%	6,8%
0,0	0,0	17,5	59.700	58.000	3.099	100%	5,2%
0,0	0,2	2,5	13.900	14.600	857	71%	6,2%
0,0	0,7	12,9	17.200	17.400	1.207	96%	7,0%
0,0	3,6	29,4	96.400	94.401	5.092	98%	5,3%
0,0	0,5	37,8	86.787	89.310	4.466	98%	5,1%
0,0	0,4	3,5	21.100	19.200	962	100%	4,6%
0,0	0,0	6,9	10.900	11.300	816	100%	7,5%
0,0	1,8	20,5	26.300	26.300	1.876	88%	7,1%
0,0	1,5	16,7	32.800	32.800	1.926	95%	5,9%
0,0	0,3	8,0	26.800	26.800	1.386	100%	5,2%
0,0	0,4	7,0	11.700	11.700	696	98%	5,9%
0,0	175,7	175,7	57.130	57.120	3.060	100%	5,4%
0,0	4,0	12,1	28.130	48.160	1.388	95%	4,9%
<b>0,0</b>	<b>195,8</b>	<b>417,4</b>	<b>592.147</b>	<b>609.491</b>	<b>33.354</b>	<b>97%</b>	<b>5,6%</b>
0,0	0,1	14,2	70.000	61.000	3.682	100%	5,3%
0,0	0,2	8,2	30.000	16.800	1.367	75%	4,6%
0,0	0,0	20,6	61.000	60.000	2.644	97%	4,3%
0,0	0,2	17,8	83.000	57.900	3.072	60%	3,7%
0,0	0,6	29,8	64.400	73.784	3.738	100%	5,8%
0,0	0,2	5,6	13.013	12.373	669	94%	5,1%
0,0	0,3	11,5	19.800	17.700	1.273	90%	6,4%
0,0	1,5	24,8	44.300	40.500	2.817	99%	6,4%
0,0	0,4	10,2	36.200	31.600	2.107	84%	5,8%
0,0	0,1	4,1	14.400	12.300	558	56%	3,9%
0,0	0,0	0,0	13.700	12.400	1.081	100%	7,9%
0,0	0,1	5,4	18.200	16.300	936	100%	5,1%
0,0	0,0	4,5	12.800	12.600	856	100%	6,7%
0,0	1,5	33,9	181.843	176.602	9.537	87%	5,2%
0,0	0,0	13,2	21.700	19.300	838	100%	3,9%
0,0	4,4	32,9	173.200	147.100	8.365	100%	4,8%
0,0	4,2	29,8	122.700	80.400	3.167	48%	2,6%
0,0	0,9	15,5	56.600	50.900	3.171	94%	5,6%
25,0	7,5	37,5	24.150	23.600	1.717	96%	7,1%
<b>25,0</b>	<b>22,3</b>	<b>319,7</b>	<b>1.061.006</b>	<b>923.160</b>	<b>51.595</b>	<b>85%</b>	<b>4,9%</b>

<sup>4)</sup> Die Immobilie enthält selbstgenutzte Flächen

<sup>5)</sup> Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

<sup>6)</sup> Bestandsimmobilien, welche erst kürzlich fertig gestellt wurden, und sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag <sup>1)</sup>	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
<b>Bestandsobjekte Osteuropa</b>									
BG	Sofia	IBC	100%	03/03	5,7	3,9	0,0	0,0	0,0
BG	Sofia	Megapark	44%	09/10	6,4	20,1	0,4	0,0	0,0
CZ	Prag	Danube House	51%	01/11	5,9	10,1	0,1	0,0	0,5
CZ	Prag	River City Nile House	100%	01/11	6,7	17,0	0,9	0,0	0,6
CZ	Prag	River City Amazon Court	100%	01/11	9,4	20,2	1,5	0,0	0,2
CZ	Prag	Šestká Shopping Center	100%	01/11	43,9	0,2	26,2	0,0	0,8
CZ	Prag	Kavci Hory	100%	01/11	21,7	36,1	0,5	0,0	1,3
HU	Budapest	Víziváros Office Center	100%	09/05	4,0	11,9	0,2	0,0	0,6
HU	Budapest	R70 Office Complex	100%	06/03	3,9	16,1	0,7	0,0	0,5
HU	Budapest	Canada Square	100%	07/05	1,4	4,8	0,0	0,0	0,0
HU	Budapest	Bártok Ház	100%	08/05	3,7	14,3	2,2	0,0	0,2
HU	Budapest	Capital Square	100%	01/07	8,5	28,3	1,3	0,0	0,7
HU	Győr	Dunacenter	100%	09/08	18,2	0,0	16,4	0,0	0,0
HU	Budapest	Europolis Infopark	51%	01/11	3,1	6,7	0,0	0,0	0,2
HU	Budapest	City Gate	100%	01/11	8,7	22,7	0,0	0,0	0,8
HU	Budapest	Europolis Park Budapest Aerozone	51%	01/11	61,6	8,2	0,0	0,0	0,0
HU	Budapest	Infopark West	100%	01/11	8,2	29,5	0,0	0,0	0,6
HR	Zagreb	Zagrebtower	100%	01/11	7,1	24,3	0,8	0,0	0,3
PL	Krakau	Avia	50%	01/11	2,5	5,6	0,0	0,0	0,2
PL	Warschau	Warsaw Towers	100%	01/11	3,1	20,1	1,3	0,0	0,0
PL	Warschau	Saski Point	100%	01/11	3,4	7,4	0,6	0,0	0,1
PL	Warschau	Sienna Center	100%	01/11	4,1	19,7	0,0	0,0	0,0
PL	Warschau	Saski Crescent	100%	01/11	4,2	14,8	0,4	0,0	0,2
PL	Warschau	Business Centre Bitwy Warszawskiej	100%	01/11	7,0	19,2	0,0	0,0	0,0
PL	Warschau	Wspólna 47/49	100%	11/01	0,0	6,9	0,6	0,0	0,0
RO	Bukarest	Opera Center 1	100%	09/03	2,6	10,8	0,7	0,0	0,1
RO	Bukarest	Opera Center 2	100%	03/04	0,8	3,4	0,0	0,0	0,0
RO	Bukarest	Bukarest Business Park	100%	10/05	15,7	25,0	0,1	0,0	0,5
RO	Bukarest	River Place	100%	01/11	14,9	45,9	0,2	0,0	0,1
RO	Bukarest	Europe House	100%	01/11	2,6	14,9	0,7	0,0	0,0
RS	Belgrad	Sava Business Center	100%	02/07	10,6	17,2	0,4	0,0	0,8
RS	Belgrad	Belgrad Office Park	100%	12/07	14,8	19,5	0,0	0,0	0,4
SI	Laibach	Austria Trend Hotel Ljubljana	100%	04/05	2,9	0,0	2,6	15,4	0,0
SK	Bratislava	Bratislava Business Center	100%	01/00	6,2	22,4	2,0	0,0	0,0
<b>Summe Bestandsobjekte Osteuropa</b>					<b>323,6</b>	<b>527,0</b>	<b>60,8</b>	<b>15,4</b>	<b>9,8</b>
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>2.699,2</b>	<b>88,3</b>	<b>0,8</b>	<b>17,0</b>	<b>2,9</b>
<b>Projekte in Umsetzung Österreich</b>									
1030	Wien	Erdberger Lände, Laendyard Living <sup>2)</sup>	100%	09/04	7,5	0,0	0,0	0,0	1,3
1030	Wien	Erdberger Lände, ViE	100%	09/04	3,9	12,5	0,8	0,0	0,2
<b>Summe Projekte in Umsetzung Österreich</b>					<b>11,4</b>	<b>12,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>2)</sup> Grundstücksfläche per 31.12.2015 noch nicht in JointVenture Gesellschaften eingebracht

<sup>3)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

Logistikfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Portfoliowert per 31.12.2015	Portfoliowert per 31.12.2014	Mieterlöse 2015 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2015	Rendite in % 2015 <sup>3)</sup>
0,0	0,2	4,0	5.340	6.440	978	100%	18,3%
0,0	0,3	20,8	31.886	31.625	2.622	88%	8,2%
0,0	0,2	10,9	29.376	27.795	1.805	93%	6,1%
0,0	0,4	19,0	52.500	31.655	3.697	98%	7,0%
0,0	1,4	23,3	60.700	36.205	4.088	98%	6,7%
0,0	0,2	27,3	27.200	34.400	3.650	92%	13,4%
0,0	4,5	42,3	87.100	61.650	6.357	90%	7,3%
0,0	0,7	13,5	28.200	27.700	2.235	95%	7,9%
0,0	0,8	18,1	25.100	25.100	1.149	43%	4,6%
0,0	0,4	5,2	11.300	11.300	719	72%	6,4%
0,0	0,4	17,1	36.400	36.700	2.777	96%	7,6%
0,0	1,5	31,7	71.400	70.700	4.704	83%	6,6%
0,0	0,0	16,4	10.500	10.500	707	99%	6,7%
0,0	0,1	7,0	13.821	13.617	1.112	96%	8,0%
0,0	0,7	24,2	39.400	26.975	3.623	99%	9,2%
24,7	0,0	32,9	21.165	21.165	1.867	79%	8,8%
0,0	1,5	31,6	56.000	36.660	4.577	93%	8,2%
0,0	0,5	25,9	49.200	32.500	3.534	96%	7,2%
0,0	0,0	5,8	13.550	10.700	947	97%	7,0%
0,0	0,4	21,8	76.100	70.600	5.423	97%	7,1%
0,0	0,2	8,3	32.000	31.300	2.230	100%	7,0%
0,0	0,3	20,0	58.200	57.100	3.909	81%	6,7%
0,0	0,1	15,5	59.700	64.800	4.438	98%	7,4%
0,0	1,0	20,3	44.100	40.900	3.509	94%	8,0%
0,0	0,2	7,6	21.900	21.800	1.565	90%	7,1%
0,0	0,3	11,9	29.050	28.830	2.683	100%	9,2%
0,0	0,1	3,5	8.010	7.910	741	99%	9,2%
0,0	1,4	27,0	64.700	62.900	5.214	84%	8,1%
0,0	1,4	47,6	108.400	68.250	8.951	98%	8,3%
0,0	0,8	16,4	48.100	30.355	3.557	89%	7,4%
0,0	0,9	19,3	44.800	42.799	3.331	91%	7,4%
0,0	2,0	21,9	41.400	40.200	3.617	94%	8,7%
0,0	0,0	17,9	11.300	11.600	922	95%	8,2%
0,0	1,1	25,5	41.910	43.200	2.692	78%	6,4%
<b>24,7</b>	<b>23,7</b>	<b>661,4</b>	<b>1.359.808</b>	<b>1.175.931</b>	<b>103.930</b>	<b>91%</b>	<b>7,6%</b>
<b>0,0</b>	<b>21,9</b>	<b>94,0</b>	<b>417.484</b>	<b>348.770</b>			
0,0	17,2	18,4	12.280	0			
0,0	0,2	13,6	3.920	0			
<b>0,0</b>	<b>17,4</b>	<b>32,0</b>	<b>16.200</b>	<b>0</b>			

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag <sup>1)</sup>	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
<b>Grundstücksreserve Deutschland</b>									
10557	Berlin	Europacity, Europaplatz, Baufeld Rest	100%	01/08	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Tiergarten, Heidestraße	100%	01/08	58,9	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Europacity LSQ 8	100%	01/08	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Europacity LSQ 9	100%	01/08	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Hamburger Bahnhof	100%	01/08	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Europaviertel, Millenium Tower	100%	01/08	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Europaviertel, Tower 1	100%	01/08	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0
80939	München	AW Freimann	100%	01/08	49,0	0,0	0,0	0,0	0,0
80993	München	Eggartensiedlung	100%	12/12	133,6	0,0	0,0	0,0	0,0
81241	München	Gleisdreieck Pasing	100%	01/08	44,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					946,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Grundstücksreserve Deutschland</b>					<b>1.281,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Projekte in Umsetzung Deutschland</b>									
10557	Berlin	Europacity, KPMG-Gebäude	100%	01/08	3,0	11,9	0,0	0,0	0,0
55120	Mainz	Zollhafen Mainz, ZigZag	100%	01/08	2,7	4,2	0,0	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Busbahnhof <sup>4)</sup>	100%	01/08	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Parkhaus Hauptbahnhof	100%	01/08	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
60327	Frankfurt	Steigenberger	100%	01/08	2,9	0,0	0,0	17,0	0,0
80639	München	MY.O	100%	09/15	30,0	25,7	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Projekte in Umsetzung Deutschland</b>					<b>44,0</b>	<b>41,8</b>	<b>0,0</b>	<b>17,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Grundstücksreserve Osteuropa</b>									
CZ	Prag	RCP Beta	100%	01/11	6,3	0,0	0,0	0,0	0,0
RO	Sibiu	Retail Park Sibiu <sup>5)</sup>	90%	12/07	170,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					1.178,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Grundstücksreserve Osteuropa</b>					<b>1.355,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Projekte in Umsetzung Osteuropa</b>									
RO	Bukarest	Orhideea Towers	100%	01/11	7,2	34,0	0,0	0,0	1,5
<b>Summe Projekte in Umsetzung Osteuropa</b>					<b>7,2</b>	<b>34,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>783,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien Österreich</b>									
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Österreich</b>					<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>2)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

<sup>3)</sup> Spaltung von Projektflächen

<sup>4)</sup> Teilverkauf in 2015

Logistikfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Portfoliowert per 31.12.2015	Portfoliowert per 31.12.2014	Mieterlöse 2015 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2015	Rendite in % 2015 <sup>2)</sup>
0,0	0,0	0,0	13.700	9.800	0		
0,0	0,0	0	19.200	33.700	0		
0,0	0,0	0,0	23.700	21.700	0		
0,0	0,0	0	19.800	18.600	0		
0,0	0,0	0,0	7.410	7.410	0		
0,0	0,0	0	69.200	79.300	0		
0,0	0,0	0,0	33.000	30.800	0		
0,0	0,0	0	11.500	29.230	0		
0,0	0,0	0,0	50.100	17.500	0		
0,0	0,0	0	17.040	13.650	0		
0,0	0,0	0,0	24.930	22.025	0		
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>289.580</b>	<b>283.715</b>	<b>0</b>		
0,0	0,8	12,7	13.200	0	0		
0,0	0,2	4,4	2.810	480	0		
0,0	0,0	0,0	2.800	22.500	0		
0,0	0,8	0,8	15.000	0	0		
0,0	0,2	17,2	9.620	0	0		
0,0	1,1	26,8	22.050	0	0		
<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>62,0</b>	<b>65.480</b>	<b>22.980</b>	<b>0</b>		
0,0	0,0	0,0	6.000	2.028	0		
0,0	0,0	0	8.505	14.670	0		
0,0	0,0	0,0	20.119	19.443	0		
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34.624</b>	<b>36.141</b>	<b>0</b>		
0,0	1,4	0,0	11.600	5.935	0		
<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>11.600</b>	<b>5.935</b>	<b>0</b>		
<b>0,0</b>	<b>220,4</b>	<b>223,0</b>	<b>72.857</b>	<b>50.445</b>	<b>445</b>		
0,0	0,0	0,0	379	0	0		
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag <sup>1)</sup>	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>									
55118	Mainz	Zollhafen Mainz	50%	09/10	132,3	0,0	0,0	0,0	0,0
55120	Mainz	Zollhafen Mainz, Rheinallee III	100%	01/08	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0
81673	München	JV Baumkirchen WA 1	50%	06/12	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0
81673	München	JV Baumkirchen WA 3	50%	06/12	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
81673	München	JV Baumkirchen WA 2	50%	06/12	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0
81673	München	JV Baumkirchen MK	50%	06/12	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
80995	München	Ratoldstraße (Bf Feldmoching)	100%	12/12	87,2	0,0	0,0	0,0	0,0
93055	Regensburg	Donaulände	100%	03/14	2,2	1,3	0,6	0,0	0,1
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					538,4	0,0	0,0	0,0	0,6
<b>Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland</b>					<b>783,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>					<b>122,5</b>	<b>29,2</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich</b>									
2320	Schwechat	Pechhüttenstraße 7, 9– 11	100%	12/05	8,3	0,0	0,6	0,0	0,0
<b>Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich</b>					<b>8,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>									
10557	Berlin	Tiergarten, Heidestraße	100%	01/08	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Stadhafenquartier Süd	50%	01/08	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland</b>					<b>43,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa</b>									
PL	Warschau	Poleczki Business Park	50%	03/07	70,4	29,2	1,5	0,0	0,0
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa</b>					<b>70,4</b>	<b>29,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Verkaufte Objekte 2015</b>					<b>2.919,1</b>	<b>35,6</b>	<b>24,1</b>	<b>25,3</b>	<b>2,4</b>
<b>Verkaufte Objekte 2015 Österreich</b>									
1040	Wien	Wiedner Hauptstraße 23– 25	100%	07/89	1,2	1,9	0,9	1,5	0,0
2201	Seyring	Brünner Straße 160	100%	11/04	17,4	0,0	8,8	0,0	0,0
8055	Graz	Alte Poststraße 470	100%	04/06	35,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert 2014 <10 Mio. Euro					78,5	6,6	10,7	0,0	0,0
<b>Summe Verkaufte Objekte 2015 Österreich</b>					<b>132,7</b>	<b>8,4</b>	<b>20,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Verkaufte Objekte 2015 Deutschland</b>									
21035	Hamburg	H&M Logistikcenter	100%	07/08	146,5	0,0	0,0	0,0	0,0
80639	München	Schlossviertel Nymphenburg	100%	01/08	85,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert 2014 <10 Mio. Euro					60,9	3,4	0,0	0,0	2,4
<b>Summe Verkaufte Objekte 2015 Deutschland</b>					<b>293,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Verkaufte Objekte 2015 Osteuropa</b>									
CZ	Prag	Europort	100%	07/05	0,0	0,0	3,5	13,8	0,0
CZ	Pilsen	Pilsen	100%	11/06	8,1	3,8	0,2	10,0	0,0
HU	Budapest	Europolis Park Budapest M1	51%	01/11	81,6	4,4	0,0	0,0	0,0
Logistik-Portfolio					2.403,6	15,6	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Verkaufte Objekte 2015 Osteuropa</b>					<b>2.493,3</b>	<b>23,9</b>	<b>3,7</b>	<b>23,7</b>	<b>0,0</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €<sup>2)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

Logistikfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Portfoliowert per 31.12.2015	Portfoliowert per 31.12.2014	Mieterlöse 2015 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2015	Rendite in % 2015 <sup>2)</sup>
0,0	0,0	0,0	7.753	5.962	0		
0,0	0,0	0,0	4.300	1.570	0		
0,0	0,0	0,0	19.490	9.793	0		
0,0	0,0	0,0	6.927	5.394	0		
0,0	0,0	0,0	9.575	6.555	0		
0,0	0,0	0,0	6.664	5.757	0		
0,0	34,6	34,6	8.563	7.502	51		
0,0	0,0	2,0	2.636	2.600	106		
0,0	185,8	186,4	6.570	5.312	288		
<b>0,0</b>	<b>220,4</b>	<b>223,0</b>	<b>72.478</b>	<b>50.445</b>	<b>445</b>		
<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>33,7</b>	<b>152.483</b>	<b>95.990</b>	<b>5.555</b>		
0,0	0,0	0,6	995	1.090	14		
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>995</b>	<b>1.090</b>	<b>14</b>		
0,0	0,0	0,0	50.070	0	0		
0,0	0,0	0,0	14.600	18.000	0		
<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>64.670</b>	<b>18.000</b>	<b>0</b>		
0,0	2,3	33,1	86.818	76.900	5.541		
<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>33,1</b>	<b>86.818</b>	<b>76.900</b>	<b>5.541</b>		
<b>459,5</b>	<b>125,6</b>	<b>672,5</b>	<b>0</b>	<b>379.589</b>			
0,0	1,6	5,8	0	12.400			
0,0	4,3	13,1	0	15.800			
0,0	35,6	35,6	0	11.640			
0,0	44,0	61,2	0	34.258			
<b>0,0</b>	<b>85,4</b>	<b>115,7</b>	<b>0</b>	<b>74.098</b>			
114,8	31,7	146,5	0	94.716			
0,0	0,0	0,0	0	17.200			
0,0	7,8	13,6	0	17.705			
<b>114,8</b>	<b>39,6</b>	<b>160,1</b>	<b>0</b>	<b>129.620</b>			
0,0	0,3	17,6	0	14.758			
0,0	0,2	14,3	0	13.059			
30,8	0,0	35,2	0	12.642			
313,9	0,1	329,6	0	135.412			
<b>344,7</b>	<b>0,7</b>	<b>396,7</b>	<b>0</b>	<b>175.871</b>			

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag <sup>1)</sup>	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
<b>Bestandsimmobilien <sup>2)</sup></b>					<b>801,0</b>	<b>909,2</b>	<b>105,4</b>	<b>79,5</b>	<b>12,9</b>
Bestandsobjekte Österreich					294,5	144,8	36,0	39,5	1,5
Bestandsobjekte Deutschland					182,9	237,4	8,7	24,7	1,7
Bestandsobjekte Osteuropa					323,6	527,0	60,8	15,4	9,8
<b>Immobilienvermögen in Entwicklung</b>					<b>2.699,2</b>	<b>88,3</b>	<b>0,8</b>	<b>17,0</b>	<b>2,9</b>
Projekte in Umsetzung Österreich					11,4	12,5	0,8	0,0	1,4
Grundstücksreserve Deutschland					1.281,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Deutschland					44,0	41,8	0,0	17,0	0,0
Grundstücksreserve Osteuropa					1.355,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Osteuropa					7,2	34,0	0,0	0,0	1,5
<b>Zum Handel bestimmte Immobilien</b>					<b>783,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien Österreich					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					783,1	1,3	0,6	0,0	0,7
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>					<b>122,5</b>	<b>29,2</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					8,3	0,0	0,6	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					43,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa					70,4	29,2	1,5	0,0	0,0
<b>Summe Verkaufte Objekte 2015</b>					<b>2.919,1</b>	<b>35,6</b>	<b>24,1</b>	<b>25,3</b>	<b>2,4</b>
<b>Total</b>					<b>4.405,8</b>	<b>1.027,9</b>	<b>109,0</b>	<b>96,5</b>	<b>16,5</b>
<b>Total (inkl. verkaufter Objekte)</b>					<b>7.324,9</b>	<b>1.063,5</b>	<b>133,1</b>	<b>121,8</b>	<b>18,9</b>

<sup>1)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m<sup>2</sup>; Wertangaben in Tsd. €

<sup>2)</sup> inkl. selbstgenutzter Anteile

<sup>3)</sup> Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert



Logistikfläche	Sonstige Fläche	Gesamtfläche	Portfoliowert per 31.12.2015	Portfoliowert per 31.12.2014	Mieterlöse 2015 annualisiert	wirtschaftl. Vermietungsgrad in % 2015	Rendite in % 2015 <sup>3)</sup>
49,7	241,7	1.398,5	3.012.961	2.708.581	188.880	90%	6,3%
0,0	195,8	417,4	592.147	609.491	33.354	97%	5,6%
25,0	22,3	319,7	1.061.006	923.160	51.595	85%	4,9%
24,7	23,7	661,4	1.359.808	1.175.931	103.930	91%	7,6%
<b>0,0</b>	<b>21,9</b>	<b>94,0</b>	<b>417.484</b>	<b>348.770</b>			
0,0	17,4	32,0	16.200	0			
0,0	0,0	0,0	289.580	283.715			
0,0	3,1	62,0	65.480	22.980			
0,0	0,0	0,0	34.624	36.141			
0,0	1,4	0,0	11.600	5.935			
<b>0,0</b>	<b>220,4</b>	<b>223,0</b>	<b>72.857</b>	<b>50.445</b>	<b>445</b>		
0,0	0,0	0,0	379	0	0		
0,0	220,4	223,0	72.478	50.445	445		
<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>33,7</b>	<b>152.483</b>	<b>95.990</b>	<b>5.555</b>		
0,0	0,0	0,6	995,0	1.090,0	14,4		
0,0	0,0	0,0	64.670	18.000	0		
0,0	2,3	33,1	86.818,2	76.900,0	5.540,8		
<b>459,5</b>	<b>125,6</b>	<b>672,5</b>	<b>0,0</b>	<b>379.589,2</b>			
<b>49,7</b>	<b>486,4</b>	<b>1.749,2</b>	<b>3.655.785</b>	<b>3.203.786</b>	<b>194.880</b>		
<b>509,2</b>	<b>612,1</b>	<b>2.421,7</b>	<b>3.655.785</b>	<b>3.583.375</b>	<b>194.880</b>		

# NACHHALTIGKEITS-INDEX

Indikator	Seite
<b>Governance, Verpflichtung und Engagement</b>	
Strategie	4–6
Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken, -chancen	72–78
Vermeidung von Interessenskonflikten	22–26
Leitbilder, interner Verhaltenskodex, Prinzipien	18–26
Stakeholderdialog	7–12, 18–26, 69–70
Maßnahmen zur Prävention von Korruption	22–26
Ökonomische Leistungsindikatoren	68
Forschung und Entwicklung zur Sicherung langfristiger Wettbewerbsfähigkeit	71
<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>	
Wasser-, Strom- und Energieintensität der Bestandsimmobilien	18–21
Treibhausgas-Emissionsintensität der Bestandsimmobilien	18–21
Initiativen zur Gestaltung von Produkten und Dienstleistungen mit höherer Energieeffizienz und Minimierung von Umweltauswirkungen	18–21
Grundstückssanierung	18–21
Zertifizierungen von neuen Projektentwicklungen	18–21
<b>CA Immo als Arbeitgeber</b>	
Gesamtzahl und Anteil neu eingestellter Mitarbeiter sowie Mitarbeiterfluktuation insgesamt / Prozentsatz nach Geschlecht, Alter, Region	69–70
Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfallstage und Abwesenheit sowie Summe der arbeitsbedingten Tode nach Region und Geschlecht	69–70
Aus- und Weiterbildungszeiten nach Geschlecht	69–70
Zusammensetzung der leitenden Organe und Mitarbeiter nach Alter und Geschlecht	69–70
Standortbezogene Personalauswahl	69–70





---

## KONTAKT

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

Investor Relations  
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
[ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)

Unternehmenskommunikation  
Susanne Steinböck  
Marion Naderer  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
presse@caimmo.com

---

## DISCLAIMER

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

---

## IMPRESSUM

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



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

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

Dieser Geschäftsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.



SKYGARDEN  
München