
JAHRESFINANZBERICHT 2014
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

14

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	3
Konzernstruktur	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Immobilienvermögen	12
Bestandsimmobilien	15
Projektentwicklungen	21
Immobilienbewertung	27
Finanzierungen	30
Ergebnisse	34
Ausblick	42
Finanzielle Leistungsindikatoren	43
Mitarbeiter	44
Nachtragsbericht	46
Forschung und Entwicklung	46
Risikomanagementbericht	47
KONZERNABSCHLUSS	55
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	58
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	59
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014	60
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	61
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	62
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2014	150
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	156
UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	158
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	160
UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	204
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	206

KONZERNLAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien. Der Konzern besteht aus zahlreichen Gesellschaften und verfügt über eine beträchtliche Zahl von Immobilien in verschiedenen Jurisdiktionen. Die Kernkompetenz liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, die Tschechische Republik, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf die Städte München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Der Anteil an Büroimmobilien beträgt rund 78% des vollkonsolidierten Bestandsportfolios und soll weiter ausgebaut werden. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst neben Büroimmobilien auch Wohn- und Logistikimmobilien, Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Die Gruppe beschäftigte zum 31. Dezember 2014 insgesamt rund 355 Mitarbeiter.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Tochtergesellschaften ¹⁾	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	24	30
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	95	106
- hiervon Joint Ventures	15	13
Osteuropa ²⁾	108	127
- hiervon Joint Ventures	30	31
Konzernweit	227	263
- hiervon Joint Ventures	45	44

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

²⁾ Inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) 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, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Nach einem umfassenden Restrukturierungsprogramm in Österreich und Polen bestehen zum Stichtag 31.12.2014 konzernweit 227 Tochtergesellschaften (31.12.2013: 263) in insgesamt 17 Ländern³⁾.

STANDORT ÖSTERREICH

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2014 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 245,3 Mio. € (31.12.2013: 268,5 Mio. €) im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien.

DEUTSCHLAND: BESTANDSAUFBAU DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. 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 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 Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

³⁾ Inklusive Holdinggesellschaften in Zypern, Luxemburg und den Niederlanden sowie einer weiteren Gesellschaft in der Schweiz.

OSTEUROPA: AKTIVES MANAGEMENT VON BESTANDSIMMOBILIEN

Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe 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. An zwei dieser Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. Die 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.

Die ursprünglich im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht

als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds – gehaltenen osteuropäischen Projektentwicklungen sowie drei weitere Bestandsimmobilien werden seit Anfang Dezember 2014 ebenfalls direkt von der CA Immo gehalten. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013; dieser wurde in einem freiwilligen Liquidationsverfahren aufgelöst. Darüber hinaus verfügt auch das Europolis-Portfolio über einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine.

Letztlich hielt CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25% plus acht Aktien am börsennotierten Wiener Immobilienentwickler UBM Realitätenentwicklung AG, die sie im 2. Halbjahr 2014 erfolgreich an die PORR-Tochter PIAG Immobilien AG veräußerte. Der Kaufpreis für die insgesamt 1.500.008 Stück Inhaberk Aktien betrug 36,0 Mio. €. Die gemeinsam mit UBM realisierten Projekte „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie „Airport City“ in St. Petersburg bleiben von dieser Transaktion unberührt.

ORGANISATIONSSTRUKTUR DER CA IMMO GRUPPE



Stand: 28.02.2015

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Die globale Konjunktur war 2014 vor allem von geopolitischer Instabilität und damit verbundener Volatilität geprägt. Insbesondere die westeuropäische Wirtschaft bekam die Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu spüren. Die Konjunktursorgen wurden zudem durch den rasanten Verfall des Ölpreises und des Rubels, das Aufflammen der europäischen Schuldenkrise und das Auslaufen der Anleihenkaufprogramme der Federal Reserve in den USA verstärkt. Laut Internationalem Währungsfonds (IWF) soll 2015 weltweit einen Stimmungswechsel bringen, vor allem die europäische Konjunktur werde einen leichten Aufschwung erleben. Im Euroraum haben sich die Konjunkturaussichten seit Mitte Jänner 2015 weiter verbessert. Die Belastungen durch die Austeritätspolitik werden in Zukunft geringer eingeschätzt und es sollte folglich mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

1,5% ansteigen. Diese Werte liegen ebenfalls unter der Frühjahresprognose 2014 von 1,7% bzw. 2%. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,6% (EU gesamt: 2,7%) erwartet. Insgesamt liegt die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 92,1% (EU: 86,1%).

Das Wirtschaftswachstum in **Österreich** lag mit 0,7% unter der Frühjahrserwartung von 1,6%. Die österreichische Wirtschaft wuchs im Jahr 2014 real um 0,3%. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen bleibt trotz niedriger Zinssätze gedämpft, die Entwicklung der Einkommen und des privaten Konsums verhalten. 2014 betrug die Inflationsrate in Österreich 1,5% und wird auch 2015 durch den sinkenden Ölpreis auf diesem niedrigen Niveau erwartet. Im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2014 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) liegt Österreich somit klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote 2014 von 5,3% (Erwartung 2015: 5,4%) rangiert weiterhin unter den niedrigsten im EU-Vergleich.

BESTANDSAUFNAHME DER KERNMÄRKTE 2014²⁾

Das Wachstum der Eurozone lag 2014 bei 0,8%, in der EU bei 1,3% und somit unter den Erwartungen des ersten Halbjahres 2014. 2015 soll das Wachstum in der Eurozone wieder leicht auf 1,1%, in der gesamten EU auf

Die deutsche Konjunktur wurde vor allem vom Außenhandel unterstützt: Der Handelsbilanzsaldo (saison- und kalenderbereinigt) stieg von 16,9 Mrd. € (2013) auf 21,8 Mrd. € (2014). Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,5%. EU weit weist **Deutschland** die niedrigste Arbeitslosenquote von nur 5,1% auf. Die Inflationsrate in Deutschland bewegt sich an der 0%-Linie und schrammt damit zum Jahresende 2014 knapp an einer Deflation vorbei. Die Verschuldung in % des BIP sank in Deutschland von 78,4% (2013) auf 74,8% (2014).

¹⁾ Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2015

²⁾ Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Beschäftigungsquote im Vergleich zum Vorjahr ⁴⁾	Brutto Staatsverschuldung ⁵⁾	Handelsbilanzsaldo ⁶⁾
	2014	2015	in %	in %	in %	in % des BIP 2014	in Mrd. €
EU –28	1,3	1,5	0,9	10,0	0,9	86,6	7,6
Euroraum –18	0,8	1,1	0,8	11,5	0,6	92,1	24,0
AT	0,7	1,2	1,1	5,3	0,7	80,7	0,6
D	1,3	1,1	0,19	5,1	0,9	74,8	15,6
PL	3,0	2,8	-0,89	8,0	1,9	48,6	-1,4
CZ	2,0	2,7	0,08	5,8	0,5	43,8	-0,4
HU	3,5	2,5	-0,9	9,3	3,7	80,3	-0,3
RO	2,9	2,4	1,0	6,5	-0,3	38,1	0,1

Quelle: Eurostat, Bloomberg

¹⁾ Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ per Januar 2014; ³⁾ per Dezember 2014 (saisonbereinigt); ⁴⁾ per drittem Quartal 2014; ⁵⁾ in % des BIP 2014

⁶⁾ Januar bis November 2014 (nicht saisonbereinigt)

Das Wirtschaftswachstum Ungarns lag Ende 2014 mit 3,5% überraschend über den Erwartungen von 3,2%. Ebenfalls positiv entwickelte sich die rumänische Wirtschaft 2014 mit einem BIP-Wachstum von 2,9%, anstatt der prognostizierten 2,5%. Polens Bruttoinlandsprodukt wuchs 2014 um 3,0% und lag leicht hinter der Prognose von 3,3% am Jahresanfang. Die Wirtschaft in Tschechien wuchs 2014 um 2% und befand sich damit deutlich unter der 2,6% Prognose. Die Arbeitslosenrate ist in den CEE-Ländern vergleichsweise höher als im Rest der EU und liegt in Polen bei 8,0%, in Tschechien bei 5,8%, in Ungarn bei 9,3% und in Rumänien bei 7,1%.

Die Inflationszahlen der CEE-Länder blieben unter den jeweiligen Zielwerten. Die Inflationsrate in Polen stand Ende Jänner 2015 bei 1,3% im Jahresvergleich, dieser Wert führt zur Erwartung einer möglichen Zinssenkung von derzeit 2%. Die ungarische Preissteigerung stand im Jänner 2015 bei -1,4% und impliziert ebenso einen Spielraum für eine Zinssenkung von aktuell 2,1%. Die Inflationsrate in Tschechien lag im Jänner 2015 um 0,1% über dem Vorjahr, in Rumänien um 0,4%.

GELDMARKT UND ZINSUMFELD¹⁾

Die Geldmarktpolitik war 2014 stark expansiv und von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen im Euro-Raum zur Jahresmitte in zwei Zinsschritten von 0,25% auf 0,15% und im September weiter auf das Rekordtief von 0,05% gesenkt. Die Einlagenzinsen sind mit -0,20% weiter negativ, um die Kreditvergabe für Banken attraktiver zu machen. Die Teuerungsrate der Eurozone lag laut Eurostat Ende 2014 nur noch bei 0,3% und ist somit weit entfernt vom 2%-Ziel der EZB. Um einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Jänner 2014 das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus den Euroländern auf ein Volumen von bis zu 60 Mrd. € auszudehnen. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzzinssatz für variable verzinsliche Anleihen, bewegte sich 2014 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,3% und 0,08%.

Die Talfahrt im zweiten Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen des Jahres 2015 fort und erreichte einen neuerlichen Tiefstand bei 0,05%. Der 1-Monats-Euribor bewegte sich im Januar 2015 kurzfristig sogar in negativem Terrain. Die Renditen von Staatsanleihen der Euro-

Länder sowie Unternehmensanleihen mit guter Bonität erreichten 2014 ebenso historische Tiefstände.

WÄHRUNGEN²⁾

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten 2014 zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung, insbesondere gegenüber dem USD. Die polnische und die ungarische Währung zeigten höhere Volatilität gegen Ende 2014 bzw. zu Beginn des Jahres 2015. EUR/PLN wurde zwischen 4,15 und 4,38 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 305 und 323 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Jänner 2015 abrupt den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE-Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch wieder aufgeholt werden konnte.

AUSBLICK³⁾

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lässt erwarten, dass das historisch niedrige Leitzinsniveau auch im Jahr 2015 beibehalten wird. Die EZB-Entscheidung, das Ankaufprogramm für Anleihen auszudehnen sowie das im November veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission, welches in den nächsten drei Jahren Investitionen von mind. 315 Mrd. € für strategische Infrastrukturprojekte mobilisieren soll, soll sich unterstützend auf die Konjunktur auswirken. Nachdem der kräftige Rückgang des Ölpreises die Teuerungsrate 2014 gedämpft hatte, geht die EU-Kommission von einer weiteren sinkenden Inflationsrate aus und rechnet 2015 sogar mit einer deflationären Entwicklung.

Die CEE-Länder sollen laut Experten 2015 von einer belebten Inlandsnachfrage und verstärkter Investitionstätigkeit profitieren und um durchschnittlich 2,5%, d. h. doppelt so stark wie die Eurozone wachsen. Mit einem BIP-Wachstum von 3,1% im Jahr 2015 sollte Polen wachstumsstärkstes Land in der CEE Region bleiben. Für Tschechien wird 2015 eine Wachstumsrate von 2,4%, für Ungarn 2,3% und für die Slowakei 2,5% erwartet. In Ungarn wird die Wirtschaft langsamer expandieren, da mit geringeren Staatsausgaben zu rechnen ist.

²⁾ Quellen: Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015, Raiffeisen Research, CEE Economics Q4 (16.2.2015)

³⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

¹⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in österreichische Gewerbeimmobilien war im 4. Quartal 2014 mit 700 Mio. € geringer als im Vergleichszeitraum (2013: 800 Mio. €). 33% der getätigten Transaktionen entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien mit 32%. Insgesamt lag das Investitionsvolumen im Jahr 2014 mit 2,8 Mrd. € um 60% über dem Niveau von 2013 (1,75 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien belief sich im 4. Quartal auf 4,6% und ist somit zum Vorquartal (4,65%) leicht gesunken. Die Renditen in guten Lagen waren im 4. Quartal um 5bps (5,25%) minimal geringer als im 3. Quartal (5,30%). Im 4. Quartal stieg der Anteil inländischer Investoren von 25% (Q3) auf 73% an. Investoren aus Russland waren hierbei für ca. 14%, deutsche Investoren für rund 13% der Investitionen verantwortlich. In Anbetracht der aktuell feststellbaren Markttrends wird von einem wachsenden Interesse ausländischer Investoren ausgegangen, welches sich 2015 in großvolumigen Transaktionen niederschlagen sollte.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Büroimmobilienmarkt ist 2014 nur geringfügig gewachsen und beläuft sich derzeit auf rund 10,83 Mio. m² (2013: 10,81 Mio. m²). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist vor allem auf das vergleichsweise geringe Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Der ÖBB Tower am neuen Hauptbahnhof und Objekte in der Bürolage Wienerberg zählten zu den wichtigsten Fertigstellungen in Wien. Die Vermietungsleistung lag im 4. Quartal 2014 mit 43.000 m² um 52% unter dem Ergebnis des 3. Quartals (90.000 m²). Das 2. Halbjahr wies jedoch mit 133.000 m² insgesamt eine deutlich höhere Vermietungsleistung auf als das 1. Halbjahr (77.000 m²). Im Jahr 2014 waren 80% aller Fertigstellungen vorvermietet. Auch 2015 ist mit dieser Tendenz zu rechnen. Die stabile Leerstandsrate von 6,6% ist auf das geringe Fertigstellungsvolumen 2014 und die anhaltende Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen. Im 4. Quartal 2014 blieb die Spitzenmiete in Wien unverändert bei 25,75 €/m²/Monat. Diese Tendenz sollte sich 2015 fortsetzen. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen – diese sind seit Anfang 2014 stetig gestiegen und betragen im 4. Quartal rd. 15,00 €/m²/Monat in guten und 13,50 €/m²/Monat in durchschnittlichen Lagen.

¹⁾ Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2014	2013	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	210.000	295.000	-28,8
Leerstandsrate in %	6,6	6,6	+/-0,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,75	25,25	+2,0
Spitzenrendite in %	4,60	4,75	-3,16

Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

2014 wurden rd. 20,3 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert (davon 7,3 Mrd. € im 4. Quartal), das sind 51% des gesamten deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarktes (+32% im Vergleich zum Vorjahr). Durchschnittlich stieg das deutsche Transaktionsvolumen in den vergangenen 10 Jahren um jährlich ein Drittel an. Der Anteil ausländischer Investoren in Deutschland stieg von 25% auf fast 39%.

Von 2010 bis 2014 hat sich der Anteil der Investitionen in Büroimmobilien am gesamten Investitionsvolumen verdoppelt. In Berlin wurden 2,3 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (64% am gesamten Berliner Investmentmarkt), in Düsseldorf 1,2 Mrd. € (63%), in München 3,7 Mrd. € (34%). Der höchste Anteil an Büroinvestitionen ergab sich in Frankfurt (3,9 Mrd. € bzw. 77% des Gesamtvolumens). Angesichts der hohen Investmentnachfrage sank die Spitzenrendite im Vorjahresvergleich und liegt in München bei 4,30%; Berlin verzeichnet 4,55% und Frankfurt 4,6%.

Büroimmobilienmarkt ³⁾

Entgegen negativer Prognosen ist der **Büroflächenumsatz** in Deutschland im Vergleich zu 2013 sogar gestiegen. Insgesamt kam es zu einem Umsatzvolumen von 3,0 Mio. m² (4. Quartal: +30%), für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. Die Entwicklung in den einzelnen Immobilienhochburgen ergibt jedoch ein diversifiziertes

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2014; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2014; MarketView European Investment Quarterly Q4 2014

³⁾ Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick BIG 7 4Q 2014; CBRE: Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2014, Büromarkt München, Frankfurt, Berlin MarketView Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

Bild. Berlin verzeichnete mit einem Flächenumsatz von 616.600 m² ein Plus von 35% gegenüber 2013, der Umsatz in Düsseldorf sank dagegen um 22% auf 324.000 m². Die restlichen fünf Kernstädte lagen dazwischen, wobei Hamburg, Stuttgart und München im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse zu verzeichnen hatten. Das Neubauvolumen stieg 2014 moderat auf 998.000 m² (+ 11%). 80% der 2014 fertig gestellten Flächen waren bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Der **Leerstand** der sieben Kernstädte erreichte 2014 kumuliert einen Tiefstand von 7,6% (6,81 Mio. m²) und fiel damit unter die 7 Mio. m² - Marke. Für 2015 wird eine Stabilisierung auf diesem Niveau erwartet. Die Nachfrage nach Büroflächen ließ die Spitzenmieten in den Innenstädten von Hamburg, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart und Berlin leicht ansteigen. Die aggregierte Spitzenmiete stieg 2014 um 0,6%, nur in Düsseldorf kam es zu einem Rückgang von 5,5%. Auch bei den Durchschnittsmieten gab es ein Plus von 2%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2015 erwartet. Der Büro-

flächenumsatz in **München** summierte sich 2014 auf 641.000 m² und wurde vor allem von einem starken 4. Quartal (214.800 m²) getrieben. Für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. 2014 wurden 204.000 m² neu entwickelte oder sanierte Büroflächen fertiggestellt. Der Büro-Leerstand liegt mit 6,6% am niedrigsten Niveau seit 2003. Die Spitzenmiete ist im 4. Quartal 2014 zum Vergleichszeitraum 2013 um 1,50 € auf 33,00 €/m²/Monat gestiegen. Mietpreise sollten vor allem in der stark nachgefragten Innenstadtlage weiter anziehen, ebenso das Spitzenmietpreinsniveau für Top-Büroflächen.

Frankfurt verbuchte 2014 einen Büroflächenumsatz von ca. 378.100 m² und blieb somit zum dritten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000m²-Marke. Der Wert liegt um 18% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Dies ist vor allem auf die Entscheidung zahlreicher Mieter zurückzuführen, anstatt eines Umzugs ihre bestehenden Verträge zu verlängern. Gleichzeitig wurde 2014 mit rd. 300.000 m² das größte Volumen an Neubauf Flächen seit

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2014	2013	Veränderung in %
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	617.000	455.000	35,0
Leerstandsrate in %	7,7	8,2	-0,5
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22,0	22,0	0,0
Spitzenrendite in %	4,5	4,7	-0,2
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	378.000	441.000	-14,2
Leerstandsrate in %	10,4	11,1	-0,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	35,0	35,0	0,0
Spitzenrendite in %	4,6	4,7	-0,1
München			
Büroflächenumsatz in m ²	641.000	625.000	2,6
Leerstandsrate in %	6,6	7,3	-0,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	33,0	31,5	4,8
Spitzenrendite in %	4,2	4,4	-0,2

Quellen: Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick BIG 7 Q4 2014

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

mehr als 10 Jahren fertig gestellt, 75% der neuen Flächen waren bei Fertigstellung bereits vermietet. Unter anderem auf Grund diverser Abgänge älterer Bestandsgebäude sank die Leerstandsrate weiter auf nunmehr 10,4% im 4. Quartal 2014 und ist aktuell am niedrigsten Stand seit mehr als 10 Jahren. Die Spitzenmiete ist mit 35 €/m²/Monat stabil geblieben.

Berlin verzeichnete 2014 einen Rekord-Büroflächenumsatz (616.600 m² zu 454.600 m² im Vorjahr: +35%). Der Flächenumsatz im 4. Quartal 2014 betrug ca. 219.000 m². Durch die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen sank die Leerstandsrate im 4. Quartal auf ein anhaltend geringes Niveau von 7,7%. Vor allem Cityrandlagen weisen einen sehr geringen Leerstand auf. In diesem Segment stieg die Durchschnittsmiete um 7,6% auf 13,70 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete hielt sich konstant auf 22,00 €/m²/Monat.

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in den CEE Ländern (exklusive Russland) machte 2014 ca. 7,9 Mrd. € aus, dies entspricht einem Zuwachs von rund 27% (2013: 6,2 Mrd. €). Polen blieb führender regionaler Markt mit einem Anteil von ca. 41% (3,2 Mrd. €), gefolgt von Tschechien (25%, 2,0 Mrd. €), Rumänien (16%, 1,3 Mrd. €), der Slowakei (8%, 0,6 Mrd. €) und Ungarn (7%, 0,6 Mrd. €). In den CEE-Ländern verzeichnete vor allem der Büro-Transaktionsmarkt mit 3,7 Mrd. € ein sehr gutes Ergebnis, das rd. 54% über dem Vorjahreswert von 2,4 Mrd. € lag. Deutlich zugelegt haben auch Investitionen im Logistiksektor, die im Jahresvergleich mit rd. 1,6 Mrd. € um 35% gesteigert wurden.

Polen blieb mit einem soliden Jahr 2014 primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Sein Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch seit 2012 von 70% auf rund 41% im Jahr 2014, da auch die anderen Länder der Region deutlich steigende Investitionsvolumina verzeichnen konnten – ein erfolversprechender Trend für die ganze Region. Das Transaktionsvolumen in Warschau, dem wichtigsten osteuropäischen Investmentmarkt, ist 2014 auf 1,2 Mrd. € gewachsen (2013: 913 Mio. €).

Das Transaktionsvolumen in **Tschechien** stieg im 2. Halbjahr 2014 auf 1,28 Mrd. € an (+78% gegenüber dem 1. Halbjahr 2014; +52% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013). **Ungarn** erzielte 2014 das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 mit insgesamt knapp über 580 Mio. €. Das Investmentvolumen in **Rumänien** wurde zu 41% von Transaktionen im Einzelhandel dominiert.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

Der Flächenumsatz hat in drei der vier CA Immo-Kernstädte (Prag, Budapest und Bukarest) 2014 deutlich zugenommen. In Bukarest und Budapest ist die Leerstandsrate weiter gesunken. Die Spitzenrenditen liegen in den Kernmärkten der CA Immo weiterhin auf stabilem Niveau. Auch Bukarest hielt sich im 4. Quartal stabil bei 7,75%, nachdem die Spitzenrendite ab dem 1. Quartal 2014 um 50bsp gestiegen war.

Warschau hält mit einer Büro-Gesamtfläche von rund 4,4 Mio. m² rd. 48% des polnischen Büroimmobilienmarktes. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen bei 276.900 m², bis 2016 sollen weitere 834.000 m² folgen. 2014 wurde mit insgesamt 612.400 m² Bürofläche um 3% weniger als im Vorjahr vermietet, das 4. Quartal 2014 verzeichnete jedoch mit 190.700 m² die höchste Dynamik der vergangenen vier Jahre. Die Leerstandsrate ist vom 3. auf das 4. Quartal 2014 um 0,5% auf 13,3% gesunken. Dieser Rückgang ist vor allem auf das geringe Fertigstellungsvolumen im 4. Quartal zurück zu führen. Die Spitzenmiete betrug in zentralen Lagen 25€/m²/Monat, in den Randbezirken 15€/m²/Monat. In Hinblick auf die umfangreiche Projektpipeline ist ein Sinken der Spitzenmiete absehbar.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in **Bukarest** betrug im 4. Quartal mehr als 108.000 m², davon wurden 65% neu vermietet. Die Vermietungsaktivität wuchs im Vergleich zu den Vorquartalen um 20%. Im 4. Quartal betrug das Fertigstellungsvolumen 41.200 m². Der Bürobestand in Bukarest summierte sich 2014 auf 2,27 Mio. m² und soll im Folgejahr um weitere 150.000 m² wachsen. Der Flächenumsatz 2014 betrug 315.000 m² und stieg zum Vorjahr um 5%. Die Leerstandsrate reduzierte sich von 15% zu Jahresanfang auf 13% zum Jahresende und wird 2015 bei 12% erwartet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. So betrug der Leerstand in Class A-

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2014; CBRE: Property Investment MarketView Q4 2014

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Warsaw Office Market Profile Q4 2014, Warsaw, Bucharest und Budapest City Report Q4 2014, Prague Office Market Q4 2014; CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest und Budapest Office MarketView Q4 2014, CZ Property Investment MarketView H2 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

Immobilien nur 6,2%, bedingt durch eine robuste Nachfrage nach modernen Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung. Bei den B-Objekten betrug die Leerstandsrate hingegen 17,3%. Die Spitzenmiete in Bukarest belief sich im 4. Quartal 2014 auf 18 €/m²/Monat.

Der Büroflächenumsatz in **Budapest** stieg von 396.000 m² (2013) auf 465.600 m² (2014) – ein Zuwachs von 17%. Die Vermietungsleistung des Bürosektors wuchs 2014 um 19% und somit mit einer ähnlichen Geschwindigkeit wie 2013. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen mit 68.200 m² auf niedrigem Niveau; 72% der neuen Flächen waren bereits vermietet. 2015 sollen weitere 45.000 m² neue Bürofläche hinzukommen. Die Leerstandsrate ging 2014 um 2,2bsp zurück und liegt mit derzeit 16,2% auf dem geringsten Niveau seit 6 Jahren. Class B Immobilien verzeichneten den größten Rückgang des Leerstandes (5,5bsp). Bei den A-Immobilien blieb die Leerstandsrate im Wesentlichen konstant. Für 2015 wird eine weitere Reduktion erwartet. Die durchschnittliche

Spitzenmiete beläuft sich in Budapest aktuell auf 19 – 21 €/m²/Monat.

Der Büromarkt in **Prag** konnte 2014 mit einem Fertigstellungsvolumen von 148.900 m² den stärksten jährlichen Zuwachs seit 2009 und einen Anstieg von 90% im Vergleich zu 2013 verzeichnen. Damit überschritt der Prager Büro-Bestand die 3 Mio. m²-Marke. Insgesamt kamen 15 neue Gebäude auf den Markt, fast alle davon im gehobenen Marktsegment. Die Vermietungsleistung 2014 stieg gegenüber 2013 um 32% auf 331.900 m². Die Leerstandsrate betrug im 4. Quartal 15,3% und variiert in den einzelnen Teilmärkten. In der Prager City beläuft sich der Leerstand auf 20,7%, während in den inneren Bezirken 14,3% und in den äußeren Bezirken nur 13,5% der Büroflächen leer stehen. 2015 soll der Leerstand in Prag mit 16% seinen vorläufigen Höchststand erreichen. Die Spitzenmieten in der City belaufen sich auf 18,50 – 19,50 €/m²/Monat, in der inneren Stadt zwischen 15,00 – 17,50 €/m²/Monat und in den Randbezirken um die 13,00 – 14,50 €/m²/Monat.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEuropäischen Kernmärkten

	2014	2013	Veränderung in %
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	465.000	396.000	17
Leerstandsrate in %	16,2	18,4	-11,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	19,0-21,0	19,0	-5,2
Spitzenrendite in %	7,25	7,50	-3,3
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	315.000	300.000	5
Leerstandsrate in %	13	15,1	-13,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18	18	0,0
Spitzenrendite in %	7,75	8,25	-6,1
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	331.000	299.000	10,7
Leerstandsrate in %	15,3	13,2	15,9
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	19,50	20,0	-2,5
Spitzenrendite in %	6,0	6,0	0,0
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	612.000	633.000	-3,3
Leerstandsrate in %	13,3	11,8	12,7
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,5	25,5	0,0
Spitzenrendite in %	6,0	6,0	0,0

Quellen: CBRE: Budapest Office MarketView Q4 2014, MarketView Bucharest Office Q4 2014, MarketView Prague Office Q4 2014, MarketView Warsaw Office Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014; Jones Lang LaSalle: Prague Office Market Q4 2014, Warsaw Office Market Profile 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, Rumänien und die Slowakei. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

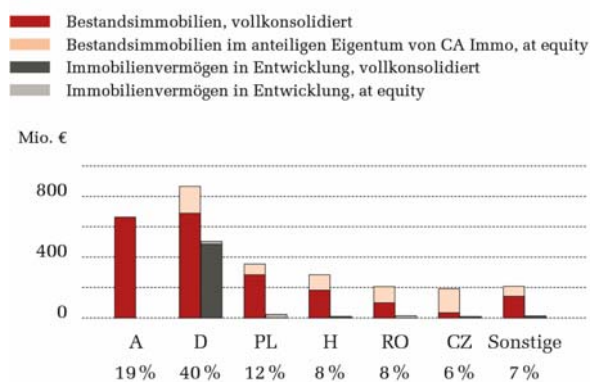
Anwendung neuer IFRS-Standards wirken sich auf die Darstellung des Immobilienvermögens aus

Die Anwendung neuer Standards der Rechnungslegung bewirkt eine im Vergleich zum Vorjahresbericht veränderte Darstellung des Immobilienvermögens. Die vollkonsolidierten, im 100%-Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien werden nun getrennt von den im anteiligen Eigentum (z. B. in Form von Joint Ventures) stehenden, seit Anfang 2014 nach der Equity-Methode gemäß der Anteilsquote einbezogenen Immobilien(gesellschaften) gezeigt. Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend den neuen Regelungen adaptiert.

3,6 Mrd. € Immobilienvermögen

CA Immo hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,6 Mrd. €. Davon entfallen 3,0 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹⁾ sowie 0,6 Mrd. € (16% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Osteuropa ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen)



¹⁾ Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2014 (BILANZWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen in Entwicklung			kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	664	0	664	0	0	0	20	0	20	685	0	685	25	0	19
Deutschland	689	177	866	485	18	503	25	33	58	1.200	228	1.427	45	26	40
Tschechien	34	157	192	3	3	6	28	0	28	65	160	225	2	18	6
Ungarn	182	98	280	1	0	1	0	13	13	183	111	294	7	12	8
Polen	286	66	352	0	22	22	24	33	57	310	121	431	12	14	12
Rumänien	100	105	204	1	14	16	0	78	78	101	197	298	4	22	8
Sonstige	144	64	208	6	8	13	0	1	1	150	73	222	5	8	7
Summe	2.100	667	2.768	496	65	561	97	157	255	2.694	889	3.583	100	100	100
Anteil am Gesamtportfolio	78%	75%	77%	18%	7%	16%	4%	18%	7%	100%	100%	100%			

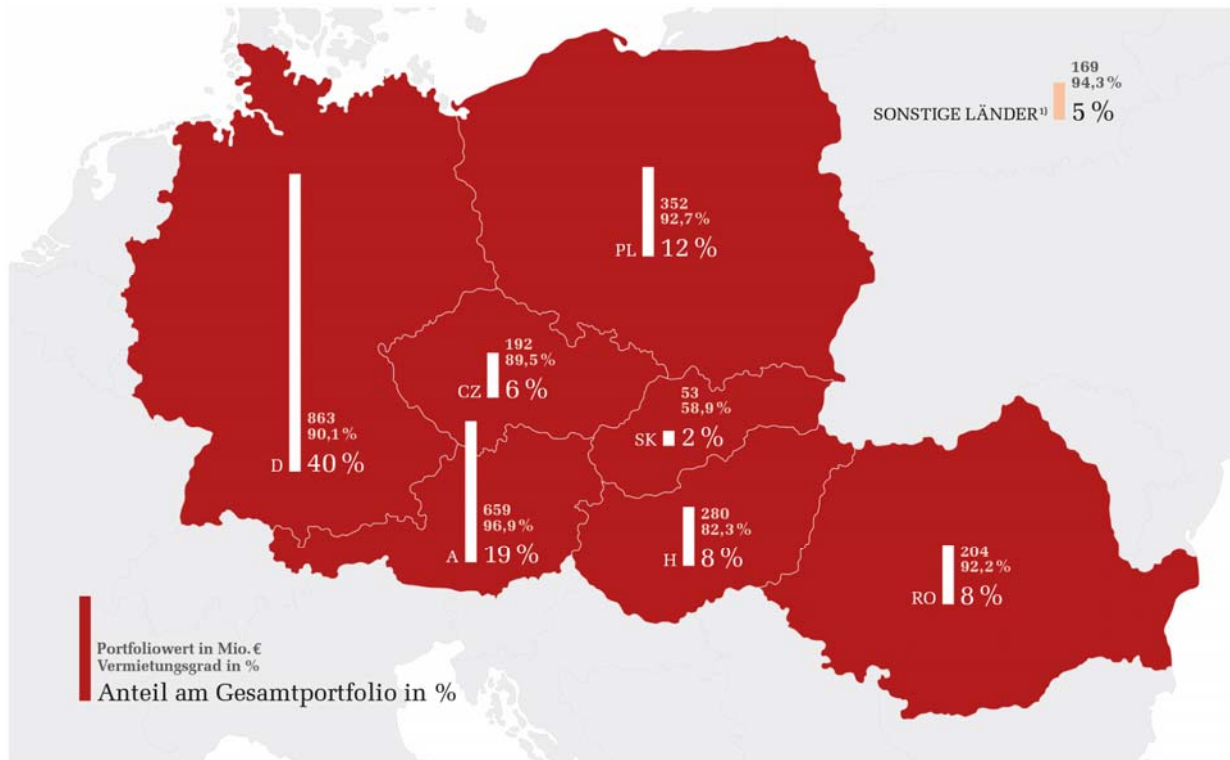
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

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

²⁾ Exkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

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

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN VON CA IMMO



¹⁾Inkludiert Liegenschaften in Serbien, Kroatien, Bulgarien, Slowenien und der Ukraine.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2014 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 2014 verkaufte Immobilienvermögen brachte in Summe Verkaufserlöse von 271,5 Mio. € und einen Ergebnisbeitrag von 38,8 Mio. €.

Mitte Oktober wurde ein Kaufvertrag zur **Veräußerung eines Logistik-Portfolios** mit einer Gesamtfläche von rd. 467.000 m² erfolgreich abgeschlossen, das Closing erfolgte Anfang Februar 2015. Die Transaktion umfasst einen Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rd. 165 Hektar unbebaute Entwicklungsliegenschaften, primär in Polen und Rumänien. Die Immobilien wurden von einem Joint Venture der CA Immo und der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehalten.

In **Österreich** wurden im Zuge der Portfoliobereinigung kleinere Liegenschaften diverser Assetklassen sowie

Superädfikate mit einem Verkaufserlös von insgesamt rd. 56,4 Mio. € verkauft (für zwei der Liegenschaften erfolgte das Closing erst Anfang 2015); der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei rd. 3 Mio. €

24,9 Mio. € an Verkaufserlösen bzw. 15,2 Mio. € Ergebnisbeitrag entfielen auf **Baugrundstücke** im Rahmen der Großteils innerstädtischen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland (unter anderem ein Hochhausbaufeld im Frankfurter Europaviertel), für die zuvor entsprechende wertsteigernde Widmungen erzielt wurden.

Mitte November konnten die Vertragsverhandlungen für den **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg** erfolgreich abgeschlossen werden. Das Investitionsvolumen liegt bei 70 Mio. €, das Closing erfolgte Anfang März 2015. Die Airportcity St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. – ein Joint Venture der österreichischen Immobilienunternehmen Warimpex (55%), CA Immo (35%) und UBM (10%) – entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Neben einem Vier-Sterne-Hotel Crowne

Plaza sind drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 31.000 m² entstanden. Die beiden nun verkauften Bürotürme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ der ersten Bauphase umfassen insgesamt eine Büronutzfläche von ca. 16.800 m² und sind voll vermietet.

Investitionen

2014 investierte CA Immo insgesamt 141,9 Mio. € in ihr Immobilienportfolio. 24,9 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 117,0 Mio. € wurden für die Fortführung der Projektentwicklungen aufgewendet.

Ankäufe

Mitte August konnte CA Immo ihre Anteile am Münchener **Büroprojekt Kontorhaus** von 50% auf 93% aufstocken. Verkäufer der Gesellschaftsanteile ist E&G Bridge Equity Fonds GmbH & Co. KG, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Closing der Transaktion ist Ende September erfolgt. Das von CA Immo und E & G Financial Services in einem Joint Venture entwickelte Kontorhaus wird im Herbst 2015 fertiggestellt und bildet

den letzten Baustein im Münchner Stadtquartier Arnulfpark. Das Gesamtinvestment liegt bei 102 Mio. €, die Vorvermietungsquote bei 55%. Hauptmieter auf rund 14.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) ist Google.



Visualisierung des Bürogebäudes Kontorhaus in München

ÜBERLEITUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS 2013 AUF 2014

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2013	Mio. €	704,7	1.271,7	1.651,6	3.628,0
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	26,6	6,0	32,6
Investitionen	Mio. €	6,3	115,6	20,0	141,9
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	6,5	29,3	-64,7	-28,9
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,5	7,8	-0,1	8,2
Abgänge	Mio. €	-33,4	-23,4	-142,0	-198,8
sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,2	0,2	0,4
Immobilienvermögen 31.12.2014	Mio. €	684,7	1.427,8	1.471,0	3.583,4
Jahresmieterlös ¹⁾	Mio. €	41,8	51,5	107,1	200,4
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	39,0	53,2	111,0	203,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate					
Bestandsimmobilien	%	3,1	9,9	11,2	9,3
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,7	5,7	7,7	6,6

¹⁾ inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2014 verkauften Objekte (6,3 Mio. €)

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 84% 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. Wesentliche Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind:

- **Leerstandsrate** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 90,7% 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.
- **Lokale Präsenz** und Marktkennntnis: Um effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung sicher zu stellen, setzt CA Immo auf eigene Niederlassungen in den Kernmärkten.

Bestandsvermögen: Büroanteil auf 79% gesteigert

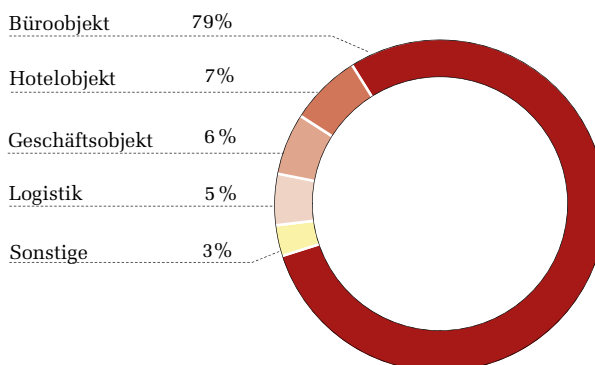
Das Bestandsportfolio¹⁾ der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2014 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,6 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 2,8 Mrd. € (2013: 3,0 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 45% auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete die Gruppe 2014 Mieterlöse in Höhe von 200,4 Mio. € (2013: 249,9 Mio. €), davon entfielen rd. 53% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieter-

löse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,6% (2013: 6,5%). Im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung wurde der Büroanteil von 70% (31.12.2013) auf 79% zum Stichtag weiter erhöht.

Erhöhung des Vermietungsgrads auf 90,7%

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios erhöhte sich von 88,1% (31.12.2013) auf 90,7% zum 31.12.2014. Vor allem die Objekte in Rumänien, Österreich und Polen sind überdurchschnittlich gut ausgelastet. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2013 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 88,4% zum 31.12.2013 auf 91,3% zum Bilanzstichtag 2014.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 2,8 Mrd. €)



¹⁾ Exkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN ¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös ²⁾			Rendite		
	voll	in Mio. €		voll	in m ²		voll	in %		voll	in Mio. €		voll	in %	
		at equity	Σ		at equity	Σ		at equity	Σ		at equity	Σ		at equity	Σ
Österreich	659	0	659	512.549	0	512.549	96,9	0,0	96,9	37,3	0,0	37,3	5,7	0,0	5,7
Deutschland	687	177	863	400.392	33.457	433.849	92,5	80,4	90,1	40,1	8,8	48,8	5,8	5,0	5,7
Tschechien	34	157	192	27.337	70.033	97.370	90,3	89,3	89,5	3,5	11,4	14,9	10,0	7,3	7,8
Ungarn	182	98	280	106.832	76.213	183.045	80,1	86,2	82,3	13,0	7,7	20,7	7,1	7,9	7,4
Polen	286	66	352	93.294	33.078	126.371	93,1	91,1	92,7	21,5	5,6	27,1	7,5	8,5	7,7
Rumänien	100	105	204	42.340	50.409	92.749	94,5	89,8	92,2	8,7	8,0	16,8	8,8	7,7	8,2
Sonstige	144	64	208	87.496	37.687	125.183	86,5	90,1	87,5	11,2	4,9	16,1	7,8	7,6	7,7
Gesamt	2.093	667	2.760	1.270.240	300.877	1.571.117	91,9	87,3	90,7	135,3	46,4	181,7	6,5	7,0	6,6

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

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

¹⁾ Exkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2013 IM BESTAND WAREN

Mio.	Bilanzwerte		annualisierter Mieterlös ¹⁾		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2014	2013 angepasst	2014	2013 angepasst	2014	2013 angepasst	2014	2013 angepasst
Österreich	639,3	631,5	37,3	36,9	5,8	5,8	96,9	93,8
Deutschland	819,5	800,7	47,0	49,5	5,7	6,2	92,2	89,8
Osteuropa	1.237,3	1.257,0	95,6	94,5	7,7	7,5	88,8	85,9
Gesamt	2.696,1	2.689,2	179,9	181,0	6,7	6,7	91,3	88,4

¹⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

Vermietungsleistung 2014: 24% der Bestandsflächen neu vermietet bzw. verlängert

Im Jahr 2014 vermietete CA Immo konzernweit in Summe rd. 382.000 m² vermietbare Nutzfläche, davon entfielen rd. 10.800 m² auf Projekt-Vorvermietungen. Exklusive der Projekt-Vorvermietungen entspricht dies einer Vermietungsleistung von rund 24% des insgesamt 1,57 Mio. m² starken Bestandsportfolios der Gruppe. 48% entfallen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 52% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 51% der gesamten vermieteten Fläche waren Büroflächen, 48% entfielen auf Logistik. Der Markt mit der stärksten Vermietungsleistung 2014 war Österreich mit knapp 13.800 m² neu vermieteten Büroflächen, gefolgt von Polen mit über 12.200 m² Büro-Neuvermietung. Der Mietvertrag mit dem größten Flächenvolumen war die 9.400 m²-Vermietung im Zagreb Tower an kroatische Behörden. 41% der Mietverträge laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH SEGMENTEN

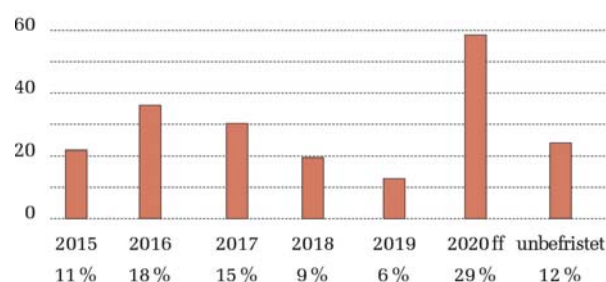
	Büro	Sonstige	Summe
Deutschland			
Vorvermietung Projekte	10.000	814	10.814
Bestand Neuvermietung	2.830	9.018	11.848
Vertragsverlängerung	9.827	7.626	17.453
Summe	22.657	17.458	40.115
Österreich		0	
Bestand Neuvermietung	13.755	4.754	18.509
Vertragsverlängerung	6.525	1.763	8.288
Summe	20.280	6.517	26.797
Osteuropa		0	
Bestand Neuvermietung	63.089	79.693	142.782
Vertragsverlängerung	87.033	85.259	172.293
Summe	150.122	164.953	315.075
Gesamt	193.059	188.928	381.987

GRÖSSTE MIETER

	Branche	Region	Anteil % ¹⁾
PWC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	6
Hennes & Mauritz GmbH	Bekleidung Einzelhandel	Deutschland	3
Verkehrsbüro Hotellerie GmbH	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2
TOTAL Deutschland GmbH	Energieversorgung	Deutschland	2
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement GmbH	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	2
Österreichische Post AG	Post	Österreich	2
Robert Bosch Aktiengesellschaft	Elektrotechnik	Österreich	2
InterCityHotel GmbH	Hotellerie	Deutschland	1
IBM	IT	Osteuropa	1
Meininger GmbH	Hotellerie	Österreich/Deutschland	1

¹⁾ Nach annualisierten Mieterlösen

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 512.549 m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 659 Mio. €. Mit rd. 24% Anteil am gesamten CA Immo-Bestandsportfolio (gemessen am Portfoliowert) ist Österreich der größte Bestandsmarkt der Gruppe. 2014 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 42 Mio. € (2013: 40 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,7% (2013: 6,0%) entspricht.

CA Immo investierte 2014 6,3 Mio. € (2013: 3,0 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio, darüber hinaus wendete sie 2,6 Mio. € (2013: 2,3 Mio. €) für die Instandhaltung ihrer österreichischen Bestandsimmobilien auf.

Vermietungen

2014 wurden in Österreich insgesamt 13.755 m² Bürofläche neu vermietet und rd. 6.500 m² verlängert. Die gesamte Vermietungsleistung über alle Nutzungsarten lag 2014 bei insgesamt rd. 26.800 m² neu vermieteter bzw. verlängerter Nutzfläche. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio erhöhte sich im Jahresvergleich auf 96,9% (2013: 94,2%).

BESTANDSIMMOBILIEN ÖSTERREICH: KENNZAHLEN ¹⁾

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Bilanzwert	659,3	699,4	-5,7
Annualisierte Mieterlöse ²⁾	37,3	41,8	-10,8
Bruttorendite in %	5,7	6,0	-0,3 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	3,1	5,8	-2,7 pp

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

SEGMENT DEUTSCHLAND

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 863,4 Mio. € (2013: 801 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 433.849 m². Das deutsche Bestandsimmobilienvermögen umfasst grobteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt.

Zwei Projektfertigstellungen in den Bestand übernommen

2014 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 51,5 Mio. € (2013: 108,8 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Portfolios lag per 31.12.2014 bei 5,7% (2013: 6,2%). CA Immo wendete 2014 rund 0,2 Mio. € für die Instandhaltung ihrer deutschen Bestandsimmobilien auf. Im Herbst 2014 wurden die Büro- und Geschäftsgebäude Belmundo und LaVista im Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark fertig gestellt und in das CA Immo-Bestandsportfolio übernommen. LaVista verfügt über insgesamt rd. 4.000 m² BGF und ist zu 29%¹⁾ vermietet, Belmundo fasst 10.000 m² BGF mit einer Vermietungsquote von 80%¹⁾.

Vermietungsgrad von 88% auf 90% gesteigert

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte trotz der Übernahme von zwei noch in der Stabilisierungsphase befindlichen Projektfertigstellungen von 89,8% (31.12.2013) auf 90,1% (31.12.2014) gesteigert werden. Insgesamt wurden 2014 in Deutschland rd. 40.100 m² Fläche (davon rd. 22.660 m² Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Rd. 10.000 m² entfallen auf Vorvermietungen von Projektentwicklungen.

BESTANDSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND:

KENNZAHLEN ¹⁾

in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Bilanzwert	863,4	800,7	7,8
Annualisierte Mieterlöse ²⁾	48,8	49,5	-1,4
Bruttorendite in %	5,7	6,2	-0,5 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	9,9	10,2	-0,3 pp

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien, kurzfristigem Immobilienvermögen

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ inkl. zum Stichtag bereits unterschriebene Mietverträge

SEGMENT OSTEUROPA

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern Zentral-Osteuropas (70% CEE) sowie Südosteuropas (30% SEE) mit Bestandsimmobilien präsent. Zum Stichtag 31.12.2014 repräsentieren die osteuropäischen Bestandsimmobilien einen Bilanzwert von rd. 1.237,3 Mio. € (31.12.2013: 1.451,6 Mio. €), das sind rd. 45% des gesamten Bestandsportfolios. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien in hoher Qualität und zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. Nach dem Verkauf des Logistikbestands in Polen und Rumänien (das Closing der Transaktion erfolgte nach dem Stichtag im Jänner 2015) entfallen 93% des Bestands auf Büroimmobilien und lediglich 2% auf Logistik- (31.12.2013: 16%), 4% auf Retail- und 1% auf Hotelimmobilien. Die Instandhaltung und Vermietung des Portfolios wird durch eigene, lokale Teams vor Ort abgewickelt.

53% der Mieterträge aus Osteuropa

Das Bestandsportfolio umfasst 624.719 m² vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2014 Mieterlöse in Höhe von 107,1 Mio. € (2013: 100,8 Mio. €), das sind rund 53% der gesamten Mieterträge von CA Immo. Der gesamte Bestand weist eine Bruttorendite von 7,7% (2013: 7,1%) auf, wobei die Objekte in SEE bei einer Rendite von 8,3% (2013: 8,4%) und jene in CEE bei 7,5% (2013: 6,4%) liegen. Details zu den einzelnen Immobilien des osteuropäischen

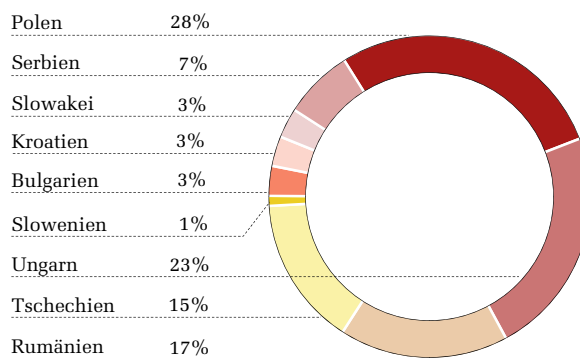
Bestandsportfolios finden Sie in der Objektliste am Ende des Berichts.

Auslastung des Bestandsportfolios auf 89% erhöht

Dank ihrer lokalen, proaktiven Mieterbetreuung konnte CA Immo den wirtschaftlichen Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) von 85% (31.12.2013) auf 89% zum Stichtag erhöhen. Im Kernsegment Büro liegt die Auslastung bei 90% (2013: 86%).

Die gesamte Vermietungsleistung 2014 lag im Segment Osteuropa bei rund 315.000 m² vermietbarer Nutzfläche, davon entfielen über 150.100 m² auf Büro- und rd. 162.600 m² auf Logistikflächen.

BILANZWERT BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA NACH LÄNDERN (Basis: 1,24 Mrd. €)



BESTANDSIMMOBILIEN OSTEUROPA: KENNZAHLEN ¹⁾

	Portfoliowert in Mio. €			Annualisierter Mieterlös ²⁾ in Mio. €			Vermietungsgrad in %			Rendite in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Polen	286	66	352	21,5	5,6	27,1	93,1	91,1	92,7	7,5	8,5	7,7
Ungarn	182	98	280	13,0	7,7	20,7	80,1	86,2	82,3	7,1	7,9	7,4
Rumänien	100	105	204	8,7	8,0	16,8	94,5	89,8	92,2	8,8	7,7	8,2
Tschechien	34	157	192	3,5	11,4	14,9	90,3	89,3	89,5	10,0	7,3	7,8
Serbien	83	0	83	7,3	0,0	7,3	97,0	0,0	97,0	8,8	0,0	8,8
Kroatien	0	33	33	0,0	2,3	2,3	0,0	94,9	94,9	0,0	7,1	7,1
Bulgarien	6	32	38	1,0	2,5	3,5	100,0	86,1	89,5	15,1	8,0	9,2
Slowenien	12	0	12	0,9	0,0	0,9	90,7	0,0	90,7	7,8	0,0	7,8
Slowakei	43	0	43	2,1	0,0	2,1	58,9	0,0	58,9	4,8	0,0	4,8
Gesamt	747	491	1.237	58,0	37,6	95,6	88,6	89,1	88,8	7,8	7,7	7,7

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

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

¹⁾ Exkl. selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

INITIATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS

CA Immo verfügt international über Bestandsimmobilien unterschiedlichster Ausprägung in verschiedensten Stadien des Objekt-Lebenszyklus. Um dem allgemeinen Qualitätsanspruch an das Bestandsportfolio als auch den individuellen Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden und eine möglichst langfristige Vermarktungsfähigkeit der einzelnen Immobilien zu sichern, setzt das CA Immo Asset Management auf diversifiziertes Qualitätsmanagement. Hierbei werden vielfältige Maßnahmen punktgenau 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
- Kontinuierlicher und systematischer Dialog mit den Bestandsmietern zur langfristigen Mieterbindung
- Punktueller Einsatz von Nachhaltigkeitszertifizierungen für strategische Core-Objekte
- Bewusstseinsbildung unter Bestandsmietern zur Steigerung des ressourcenschonenden Nutzerverhaltens

CAST – Qualitätssicherung von Bestandsgebäuden

Um die Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien länderübergreifend mit ausreichender Qualität vergleichbar zu

machen, entwickelte CA Immo das unternehmenseigene Erfassungsinstrument für Büro-Bestandsgebäude CAST (CA Immo Sustainability Tool). In CAST werden neben ökonomischen und sozialen Kriterien vor allem die technischen Qualitäten von Anlagen und Ausstattungen sowie die Bausubstanz der Gebäude konzernweit erfasst. Dadurch wird eine Transparenz im Bestandsportfolio geschaffen, die eine wichtige Basis für die Portfoliostrategie sowie für An- und Verkaufsentscheidungen darstellt. Gemäß der Unternehmensstrategie wurde bis zum Jahr 2013 das gesamte Büro-Bestandsportfolio der CA Immo in CAST erfasst. 2014 wurden erstmals auch Betriebsprozesse und Verbrauchsdaten wie Strom, Heizenergie, Wasser und Abfall systematisch abgebildet.

Energieverbrauch und CO₂-Footprint

Seit 2013 werden die Verbrauchsdaten und die in den Gebäuden durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO₂-Emissionen für den gesamten CA Immo Bürobestand (alle Büroimmobilien ab einem Bilanzwert von mind. 10 Mio. €) erhoben. Die Tabelle zeigt die entsprechenden Werte je m² Mietfläche im Geschäftsjahr 2013 für die Regionen Osteuropa, Österreich und Deutschland.

Sicherheit und Gesundheit in Bestandsgebäuden

Im laufenden Betrieb wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch Wartungen regelmäßig überprüft und gewährleistet. Im Rahmen der Wartung und durch Überwachung im laufenden Betrieb werden auch Gesundheitsgefährdungen durch Fehlfunktion vermieden.

CO₂-FOOTPRINT, ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH DES BESTANDSPORTFOLIOS ¹⁾

	Stromverbrauch/ m ² Mietfläche in kWh	Heizenergieverbrauch/ m ² Mietfläche in kWh	Gesamt CO ₂ -Emission ^{2)/} m ² Mietfläche in kgCO ₂ /a	Wasserverbrauch /m ² in m ³
Osteuropa	187,60	101,25	111,15	0,52
Deutschland	87,35	68,30	48,84	0,29
Österreich	112,53	94,31	18,34	0,45
gesamt	153,99	93,35	83,68	0,42

Die Berechnung der CO₂-Emission aus dem Strombedarf basiert auf 54 Objekten bzw. 100% der Mietfläche des Portfolios.

Die Berechnung der CO₂-Emission aus dem Heizwärmebedarf basiert auf 52 Objekten bzw. 98,94% der Mietfläche des Portfolios.

¹⁾ Alle Angaben je m² Mietfläche, Daten beziehen sich auf das Jahr 2013

²⁾ Die Berechnung der durch den Strom- und Heizenergieverbrauch entstandenen CO₂-Emissionen berücksichtigt das s. g. CO₂-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 CO₂-Äquivalent aus. Mit Bezug auf das Portfolio der CA Immo kann festgestellt werden, dass in Österreich durch den hohen Anteil an Wasserkraft die CO₂-Emissionen am niedrigsten ausfallen. In einigen osteuropäischen Ländern ist dagegen der Anteil an Kohlekraftwerken zur Energieherstellung noch sehr hoch, entsprechend schlechter fallen die Werte zu den CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche aus.

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG BESTANDSIMMOBILIEN

Land	Stadt	Gebäude	System	Kategorie	Status	Version
CZ	Prag	Amazon Court	DGNB	Gold	Zertifikat (2011)	Büro Neubau
SK	Bratislava	BBC 1 plus	LEED	Gold	Zertifikat (2011)	Büro Neubau
PL	Warschau	Poleczki B1/C1 Bauphase 2	LEED	Gold	Zertifikat (2011)	Büro Neubau
HU	Budapest	R 70	LEED	Gold	Zertifikat (2014)	Büro Bestand
HU	Budapest	Capital Square	LEED	Gold	Zertifikat (2014)	Büro Bestand
Ö	Wien	Silbermöwe	ÖGNI / DGNB	Silber	Zertifikat (2013)	Büro Modernisierung
D	Frankfurt	Tower 185	DGNB	Silber	Zertifikat (2013)	Büro Bestand
D	Frankfurt	Tower 185	LEED	Gold	Zertifikat (2012)	Büro Neubau
D	München	Skygarden	LEED	Gold	Zertifikat (2013)	Büro Neubau
D	München	Ambigon	DGNB	Silber	Zertifikat (2013)	Büro Neubau
D	Berlin	InterCityHotel	DGNB	Gold	Zertifikat (2014)	Hotel Neubau
D	Berlin	Tour TOTAL	DGNB	Silber	Zertifikat (2013)	Büro Neubau
D	Frankfurt	Skyline Plaza	DGNB	Gold	Zertifikat (2013)	Shopping Center Neubau

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 CO₂-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-Büromietern unter dem Motto „Think more, waste less“.

Nachhaltigkeitszertifizierung von Bestandsimmobilien

Um die Qualität der Bestandsgebäude international vergleichbar und transparent darzustellen, werden auch Bestandsgebäude zertifiziert. Derzeit sind insgesamt acht Bestandsgebäude in Budapest, Warschau und Prag im Zertifizierungsprozess (LEED Gold bzw. BREEAM Sehr Gut).

Stakeholderdialog: Internationale Mieterbefragung

Im Dezember 2013 fand erstmals eine konzernweite Befragung aller CA Immo-Büromieter statt. Ziel ist die Erhöhung der Mieterzufriedenheit durch die Optimierung der Serviceleistungen sowie das frühzeitige Erkennen von neuen Mieterbedürfnissen und Trends. Themenschwerpunkte der online durchgeführten Umfrage waren u. a.:

- Zufriedenheit mit den angemieteten Flächen (Gebäude, Infrastruktur, technische Einrichtungen etc.)
- Beurteilung der Servicequalität von CA Immo sowie externer Dienstleister (Asset Management, Hausverwaltung, Facility Management)
- Bedeutung von und Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit
- Status quo und etwaige künftige Veränderungen der Arbeitswelten (flexible Arbeitsplätze, Home-Office)

Mieter schätzen Lage, Erscheinungsbild und Flächenflexibilität der CA Immo-Büros

Die Ergebnisse bescheinigen CA Immo eine überaus hohe Mieterzufriedenheit und -Bindung: 97% der Mieter sind mit der von ihnen angemieteten Bürofläche eher bis sehr zufrieden, 90% der Mieter würden heute in Bezug auf ihre Anmietung wieder dieselbe Entscheidung treffen.

Positiv bewerten die Mieter vor allem die Standortvorteile der CA Immo-Objekte. 98% der Befragten sind mit der Attraktivität der Lage ihrer Büroimmobilie, 94% mit dem gesamten Erscheinungsbild und der Architektur zufrieden. Die Flexibilität und Effizienz der angemieteten Flächen sehen rd. 92% der Mieter als Vorteil an. Die durchschnittliche Gesamtzufriedenheit der CA Immo-Mieter liegt bei 2,35 (1 = sehr zufrieden, 6 = sehr unzufrieden). Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist abrufbar unter www.caimmo.com/Mieterbefragung. Eine Wiederholung der Befragung ist im 2-Jahres-Rhythmus geplant.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

Ziel der Entwicklungstätigkeit ist es, die Qualität des Portfolios durch Übernahme von fertig gestellten Projekten in den Bestand zu erhöhen und dadurch organisch zu wachsen. Darüber hinaus 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 als Forward Sale bzw. nach Fertigstellung an einen Endinvestor.

Im Rahmen ihrer Entwicklungstätigkeit deckt CA Immo die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung bis zur Projektsteuerung, Baumanagement und Vermietung bzw. Verkauf der fertigen Immobilie.

90% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2014 macht die Developmentsparte einen Anteil von rd. 16% (rd. 561,0 Mio. €, 2013: 417,0 Mio. €) des Gesamtimmobilienvermögens von CA Immo aus. Mit einem Anteil von 89,7% liegt der deutliche Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung (57,6 Mio. €) entfällt auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa. Die deutschen Projektentwicklungen im Gesamtbilanzwert von 503,4 Mio. € gliedern sich in Projekte, die sich im Bau befinden (155,1 Mio. €), sowie Grundstücke im Widmungsverfahren bzw. längerfristige Liegenschaftsreserven (348,3 Mio. €).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN

in Mio. €	Baurechtschaffungen		Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe	
	Bilanzwert	Bilanzwert	Bilanzwert	Bilanzwert	Bilanzwert	Bilanzwert	Immobilienvermögen in	
		in %		in %		in %	Entwicklung	
							Bilanzwert	in %
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankfurt	22,5	11,7	110,1	54,1	0,0	0,0	132,6	23,6
Berlin	72,7	37,9	47,7	23,5	74,7	45,1	195,1	34,8
München	82,9	43,2	4,3	2,1	80,4	48,5	167,5	29,9
sonstige Deutschland	8,2	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2	1,5
Deutschland	186,3	97,1	162,1	79,7	155,1	93,5	503,4	89,7
Tschechien	0,0	0,0	5,8	2,8	0,0	0,0	5,8	1,0
Ungarn	0,0	0,0	1,3	0,6	0,0	0,0	1,3	0,2
Polen	0,0	0,0	11,0	5,4	10,7	6,5	21,7	3,9
Rumänien	0,0	0,0	15,6	7,6	0,0	0,0	15,6	2,8
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ukraine	0,0	0,0	3,4	1,7	0,0	0,0	3,4	0,6
Slowakei	5,5	2,9	4,4	2,1	0,0	0,0	9,9	1,8
Osteuropa	5,5	2,9	41,4	20,3	10,7	6,5	57,6	10,3
Summe	191,8	100,0	203,4	100,0	165,8	100,0	561,0	100,0

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

1



JOHN F. KENNEDY HAUS

- Bruttogrundfläche: 22.000 m²
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: 1. HJ 2015
- Status: **in Bau**

2



INTERCITY HOTEL

- Bruttogrundfläche: 20.000 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2013
- Status: **vermietet**

3



MEININGER HOTEL

- Bruttogrundfläche: 7.000 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2009
- Status: **Baufeld verkauft**



4



STEIGENBERGER HOTEL AM KANZLERAMT

- Bruttogrundfläche: 23.500 m²
- Nutzung: Hotel
- Eröffnet: 2014
- Status: **Baufeld verkauft**



EUROPACITY
Berlin,
am Hauptbahnhof



Von CA Immo entwickelt



Baugrundstück abverkauft



Grundstück im Eigentum von CA Immo

5



MONNET

4

- Bruttogrundfläche: 10.000 m²
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: Q2 2015
- Status: **in Bau**

6



TOUR TOTAL

- Bruttogrundfläche: 18.000 m²
- Nutzung: Büro
- Eröffnet: 2012
- Status: **vermietet**

7



50 HERTZ

- Bruttogrundfläche: 18.000 m²
- Nutzung: Büro
- Geplante Fertigstellung: 2016
- Status: **Baufeld verkauft**

PROJEKTE IM BAU

in Mio. €	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Vorauss. Verkehrswert ¹⁾	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil in %	Vorvermietungsgrad	Gepl. Fertigstellung
Avia ²⁾	10,7	6	3,1	5.680	11,7	9,7	Krakau	Büro	50	51%	Q1 2015
J. F. Kennedy Haus	57,9	35	15,7	17.774	83,2	6,2	Berlin	Büro	100	66%	Q2 2015
Monnet 4	16,8	10	11,8	8.167	30,6	5,7	Berlin	Büro	100	70%	Q3 2015
Kontorhaus	80,4	49	31,2	28.414	122,6	7,2	München	Büro	100	51%	Q4 2015
Total	165,8	100	61,8	60.035	248,1	6,7					

¹⁾ Nach Fertigstellung ²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den 50 %-Anteil

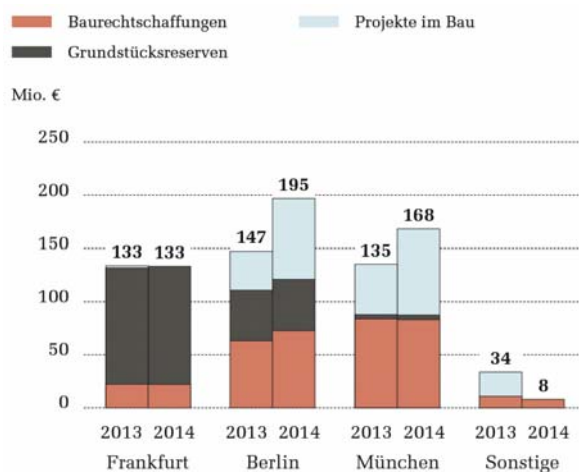
SEGMENT ÖSTERREICH

Per 31.12.2014 hatte CA Immo in Österreich keine Projektentwicklung in Umsetzung.

SEGMENT DEUTSCHLAND

CA Immo konzentriert ihre Entwicklungsaktivitäten vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt und München. Im Vordergrund steht die möglichst rasche Realisierung und Verwertung der großflächigen, gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekte. Per 31.12.2014 hat CA Immo in Deutschland 54.355 m² vermietbare Nutzfläche mit einem voraussichtlichen Verkehrswert (nach Fertigstellung) von rd. 236,4 Mio. € im Bau.

DEUTSCHLAND: AUFGLIEDERUNG IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



Die wichtigsten 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, 50Hertz und Ernst Basler & Partner wurden dafür bereits als Mieter bzw. Investoren gewonnen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung zwei Projekte in Umsetzung:

Das **John F. Kennedy Haus** entsteht im südlichen Teil des neuen **Berliner Stadtquartiers Europacity** am Spreebogen gegenüber dem Kanzleramt. Das Bürohaus mit einer oberirdischen BGF von rd. 21.700 m² ist zu rd. 70% vorvermietet, die Inbetriebnahme des Green Buildings ist im Frühjahr 2015 geplant.

Das **Bürogebäude Monnet 4** liegt in unmittelbarer Nähe zum Berliner Hauptbahnhof. Das rd. 10.000 m² Bruttogrundfläche umfassende Bürogebäude ist zum Stichtag zu rd. 70% vorvermietet, die Inbetriebnahme ist für Sommer 2015 vorgesehen.

München

Mitte September legten die Projektpartner CA Immo und Patrizia den Grundstein für das **Stadtquartier Baumkirchen Mitte in München**. Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Das Gesamtinvestment in das Quartier beträgt rund 275 Mio. €. Der erste Bauabschnitt WA 1 umfasst insgesamt 170 Eigentumswohnungen, wovon zur Grundsteinlegung bereits rd. 50% verkauft waren. Die Fertigstellung ist für Sommer 2016 vorgesehen.

Düsseldorf

Im Düsseldorfer Stadtquartier **BelsenPark** stellte CA Immo im Herbst 2014 mit Belmundo (10.000 m² BGF) und LaVista (4.000 m² BGF) die ersten Büro- und Geschäftsgebäude fertig, die nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios sind.

Mainz

Anfang Oktober wurden die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs für das Gebäudeensemble „Hafenspitze“ im **Stadtquartier Zollhafen Mainz**, den die CA Immo Deutschland GmbH gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG entwickelt, vorgestellt. Ziel ist die Realisierung eines städtebaulich markanten Bürogebäudes mit 12.000 m² Geschossfläche mit einer Höhe bis ca. 42 m.

SEGMENT OSTEUROPA

Zum 31.12.2014 hat CA Immo in Osteuropa eine Projektentwicklung in Krakau im Bau. In Summe entfällt auf das Segment Osteuropa ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven und Baurechtschaffungen) mit einem Bilanzwert von rd. 57,6 Mio. €.

OSTEUROPÄISCHE LIEGENSCHAFTSRESERVEN NACH WIDMUNGSKLASSEN (BILANZWERTE)

in Mio. €	Büro	Logistik	Sonstige	Gesamt
Tschechien	3,0	0,0	2,8	5,8
Ungarn	0,0	1,3	0,0	1,3
Polen	11,0	0,0	0,0	11,0
Rumänien	5,9	0,0	9,6	15,6
Ukraine	0,0	3,4	0,0	3,4
Slowakei	5,5	4,4	0,0	9,9
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	25,4	9,1	12,4	46,9

Das **Krakauer Bürogebäude AVIA** fasst rd. 11.500 m² Bürofläche und wird von einem Joint Venture der CA Immo mit der GD&K Gruppe, einem der führenden polnischen Projektentwickler, realisiert. Die Fertigstellung und Übergabe der ersten Flächen an die Mieter – u.a. die polnische Bank BPH S.A. – erfolgte Ende Jänner 2015.

NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG: VERANTWORTUNG UND WETTBEWERBSFAKTOR

Durch Immobilien- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Wien, Berlin, Frankfurt oder München entscheidend mit – von der Mitwirkung am Masterplan bis zur Schaffung der umgebenden Infrastruktur wie öffentliche Straßen und Fahrradwege, Parks und soziale Einrichtungen.

Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Um den ihr daraus erwachsenden, vielfältigen Anforderungen auf allen Ebenen gerecht zu werden, errichtet CA Immo konzernweit ausschließlich nach LEED, DGNB oder ÖGNI-Standards zertifizierungsfähige Büro-¹⁾ und Hotelgebäude²⁾. 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. Beispiele dafür sind die Standortkonferenzen zur

¹⁾ seit Ende 2011

²⁾ seit 2013 (InterCity Hotel Berlin)

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG AKTUELLER BAUPROJEKTE

Land	Stadt	Projekt	System	Kategorie	Version
D	Berlin	John-F.-Kennedy-Haus, Europacity	DGNB	Gold	Büro Neubau
D	Berlin	Monnet 4, Europacity	DGNB	Silber	Büro Neubau
D	Düsseldorf	Belmundo, Belsenpark	DGNB	Silber	Büro Neubau
D	Düsseldorf	LaVista, Belsenpark	DGNB	Silber	Büro Neubau
D	München	Kontorhaus, Arnulfpark	DGNB	Silber	Büro Neubau
PL	Krakau	Avia	DGNB	Silber	Büro Neubau

neuen Europacity in Berlin. Darüber hinaus bietet CA Immo u. a. über die an allen Baustellen angebrachte Informationsbeschilderung Kontaktmöglichkeiten an.

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 und tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Bei Angebotslegung haben sich die einzelnen Bieter konkret zur Einhaltung von Menschenrechtsaspekten zu äußern. Bei Projektentwicklungen in Deutschland erfolgt in jedem Vergabeprozess für Bauleistungen eine Auswertung, welche Bieter die Einhaltung von Menschenrechten im Rahmen ihrer unternehmerischen Verantwortung bestätigen und insbesondere keine Kinder als Arbeitskräfte einsetzen – und soweit dem potenziellen Auftragnehmer nach bestem Wissen und Gewissen bekannt, auch eine Stellungnahme, dass keine Stoffe oder Geräte eingesetzt werden, die durch Kinderarbeit hergestellt bzw. verarbeitet wurden. Bisher wurde die Einhaltung von Menschenrechtsaspekten für insgesamt acht Realisierungsprojekte in Berlin, Düsseldorf, München und Frankfurt angefragt.

2014 sind keine wesentlichen Bußgelder oder nicht-monetären Strafen aufgrund der Nichteinhaltung von Umweltvorschriften oder aufgrund des Zurverfügungstellens und der Verwendung von Produkten oder Dienstleistungen angefallen.

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.



„Boden gutmachen“: Grundstücksaufbereitung durch die Bautochter omniCon im Münchner Arnulfpark

Im Berichtsjahr führte CA Immo durch ihre 100%-Bautochter omniCon beispielsweise am Berliner Hauptbahnhof auf dem Grundstück Heidestraße einen aufwändigen Bodenaustausch mit anschließender Grundwasseranierung durch. Mit dem Ziel, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem ehemaligen Bahnareal zu schaffen, gelang den Experten der omniCon eine maximale Entfernung der Verunreinigung mit Teerinhaltstoffen und Zink und somit eine deutliche Verbesserung der Grundwasserqualität. Insgesamt konnten bis Ende 2014 ca. 90% des Schadens entfernt werden, was eine uneingeschränkte Nutzung des Standortes ermöglicht.

BEISPIEL NACHHALTIGER PROJEKTENTWICKLUNG: BÜRO-UND GESCHÄFTSHAUS „JOHN F. KENNEDY“ IN BERLIN



KEY FACTS

- Neubau Büro- und Geschäftshaus mit ca. 26.000 m² BGF am Berliner Hauptbahnhof
- DGNB-Zertifizierung in „GOLD“ angestrebt

NACHHALTIGKEITASPEKTE

- Entwicklung eines Raumklimakonzepts zur Optimierung der Energieeffizienz unter ganzheitlichen Aspekten der Nutzung, der Bauphysik und der Fassade
- Ergebnis ist eine Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungswerte (EnEV) des Primärenergiebedarfs um ca. 25%
- „Flächenrecycling“: Wiedernutzbarmachung ehemals belasteter Bahnflächen
- Einsatz umweltschonender Baustellenprozesse im Hinblick auf Sauberkeit, Bodenschutz, Lärm- und Abfallreduzierung
- Schadstoffarme Bauweise gemäß höchster Qualitätsstufe 4 (DGNB)

IMMOBILIENBEWERTUNG

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

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 beizulegenden Zeitwerte 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 beizulegenden Zeitwerte auf den ermittelten

beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie einem kalkulatorischem Ansatz eines angemessenen Developer-profits. Allfällige Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungszinssätzen 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 93% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2014. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden aufgrund verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Basis der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

Die Bewertungen zum 31.12.2014 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

Marktumfeld 2014

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE - Länder war 2014 stabil (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Die positive Konjunktur-entwicklung in Deutschland bewirkte sowohl eine boomende Investmenttätigkeit als auch ein Vermietungsumsatzplus. Diese erfreuliche Dynamik ist auch durch eine fortschreitende Development-Aktivität sowie eine höhere Vermietungsquote im Bewertungsergebnis des Deutschland-Segments reflektiert. Während die osteuropäischen

Kernmärkte Rumänien, Tschechien und Ungarn eine stabile operative Entwicklung und eine steigende Transaktionsaktivität zeigen, wirkt sich die aktuell umfassende Bautätigkeit im Büroktor der polnischen Hauptstadt Warschau eher belastend aus. Für das Gesamtjahr 2014 brachte die Summe dieser Entwicklungen ein negatives Neubewertungsergebnis von – 4.210 Tsd. €.

bucht. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 6,9 Mio. €. Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien sank von 6,0% im Vorjahr auf 5,7%.

ÖSTERREICH

Ein geringes Volumen neuer Büroflächen und gleichzeitig hohe Vorvermietungsquoten hielten den österreichischen Büroimmobilienmarkt 2014 stabil. Dementsprechend kam es auch im CA Immo-Bestandspolito zu keinen wesentlichen Wertbewegungen. Der größte objekt-spezifische Bewertungseffekt wurde in Zusammenhang mit der Entwicklungsliegenschaft Erdberger Lände ver-

DEUTSCHLAND

Die Werte des Immobilienportfolios in Deutschland entwickelten sich – getrieben vor allem durch die intensive Entwicklungstätigkeit – weitgehend positiv. Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2014 bei 14,4 Mio. €. Liegenschaften in der Europacity Berlin steuerten den betragsmäßig größten Beitrag zum Neubewertungsgewinn im deutschen Segment bei. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 6,4% auf 5,8%.

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH¹⁾

	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung	Bruttorendite	
	kosten (in Mio.€)	(in Mio. €)	/Wertminde- rung/Wertaufholung	31.12.2013	31.12.2014
	31.12.2014	31.12.2014	in Mio. €	angepasst	
Bestandsimmobilien ¹⁾	708,8	659,3	6,9	6,0	5,7
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	18,7	20,5	0,0		
Gesamt	727,5	679,8	6,9		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND¹⁾

	Anschaffungs-	Bilanzwert	Neubewertung/	Bruttorendite	
	kosten (in Mio.€)	(in Mio. €)	Wertminderung/ Wertaufholung	31.12.2013	31.12.2014
	31.12.2014	31.12.2014	in Mio. €	angepasst	
Bestandsimmobilien ¹⁾	681,0	686,9	3,9	6,4	5,8
Immobilien in Entwicklung	447,8	485,4	10,3		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4,4	6,4	0,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	21,2	18,4	0,2		
Gesamt	1.154,4	1.197,1	14,4		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa fiel mit -25,3 Mio. € zwar besser aus als im Vorjahr (2013: -36,6 Mio. €), war aber auch 2014 von Abwertungen geprägt.

Das Marktumfeld zeigte sich 2014 über weite Teile der CA Immo-Kernregion stabil, Wertänderungen wurden primär von objektspezifischen Faktoren bestimmt. 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. Trotz einer starken Positionierung der CA Immo in der polnischen Hauptstadt mit Bürolagen primär im Central Business District (CBD), wurde dieser Marktentwicklung bei der Neubewertung auch im Jahr 2014 Rechnung getragen. Die Bruttorendite blieb im Jahresvergleich konstant bei 7,8%.

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA¹⁾

	Anschaffungskosten	Bilanzwert (in	Neubewertung/	Bruttorendite	
	(in Mio.€)	Mio. €)	Wertminderung/ Wertaufholung	31.12.2013	31.12.2014
	31.12.2014	31.12.2014	in Mio. €	angepasst	
Bestandsimmobilien	891,1	746,8	-18,5	7,8	7,8
Immobilien in Entwicklung	17,7	10,8	-1,7		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	111,6	51,8	-5,2		
Gesamt	1.020,4	809,4	-25,3		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

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

Weitere Reduktion der Verschuldung

Zum 31.12.2014 lagen die Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1.229.150 Tsd. € und wurden damit zum Vorjahreswert (31.12.2013: 1.710.942 Tsd. €) weiter reduziert. Die Nettoverschuldung, nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns, stand zum Jahresende bei 1.065.512 Tsd. € (2013: 1.097.516 Tsd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine Eigenkapitalquote von 53,2% (31.12.2013: 44,4%), ein Gearing von 54,4% (2013: 60,2%) bzw. einen Loan-to-Value (LTV) von 39,9% (2013: 39,4%).

Im 4. Quartal 2014 wurde zudem die ausstehende Wandelanleihe 2009-2014 des Konzerns beinahe zur Gänze in Eigenkapital konvertiert. Das Wandlungsrecht konnte ab 6. Jänner 2010 bis einschließlich 21. Oktober 2014 ausgeübt werden. Von dem ausstehenden Volumen von 114,5 Mio. € wurden insgesamt 113,4 Mio. € in Aktien der CA Immo gewandelt. Das verbleibende Nominale von 1,1 Mio. € wurde am 9. November 2014 zurückgezahlt.

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 86.619 Tsd. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden.

Als Folge der Reduktion des Verschuldungsgrads sowie einer Optimierung der Finanzierungsstruktur hat sich der Finanzierungsaufwand 2014 signifikant reduziert und lag bei –81.767 Tsd. € (2013: –118.864 Tsd. €). Die daraus resultierende gestärkte nachhaltige Ertragskraft verbessert weiter das Finanzprofil des Konzerns.

Rückkauf ÖVAG Finanzierungs-Portfolio

CA Immo erzielte im Jänner 2014 eine Einigung mit der Österreichischen Volksbanken AG zum Rückkauf eigener Verbindlichkeiten sowie an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Kredite mit einem Nominale von rd. 428 Mio. €. Der Erwerb erfolgte unter par, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Rund die Hälfte der Nominale

entfällt auf unbesicherte Finanzierungen auf Holding-Ebene des Konzerns, darunter der gestundete zweite Kaufpreisteil der Europolis-Akquisition sowie nachrangige Verbindlichkeiten. Der verbleibende Teil betrifft besicherte Projektkredite in Polen, Rumänien, Ungarn und Tschechien. Ein Teil dieser Projektfinanzierungen wurde im Jahr 2014 selektiv refinanziert.

Auslaufprofil

Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2014 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Der Rückkauf eigener Verbindlichkeiten sowie an Gemeinschaftsunternehmen gewährter Kredite aus dem ÖVAG-Portfolio reduzierte bereits vorzeitig die Fälligkeiten in den osteuropäischen Märkten im Jahr 2015 signifikant. Die für 2015 ausgewiesenen Fälligkeiten, zur Gänze besicherte Hypothekarkredite, belaufen sich zum Stichtag auf rund 294 Mio. €, in etwa 78 Mio. € entfallen davon auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures. Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 216 Mio. € betreffen ca. 148 Mio. € Objekte in Österreich und Deutschland.

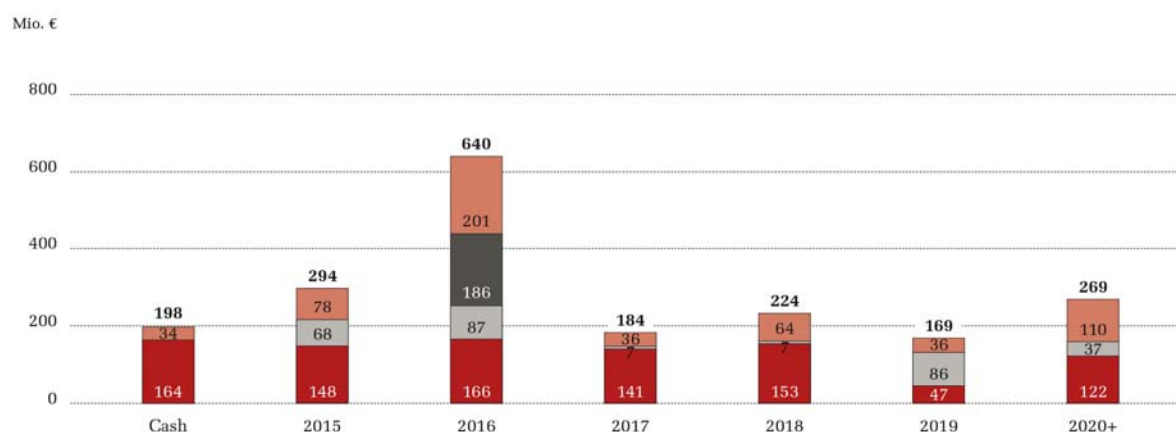
Sinkende Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d.h. unter Einbezug der anteiligen Joint Venture-Finanzierungen, lagen zum Stichtag 31.12.2014 bei 4,1%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps (siehe Abschnitt „Langfristige Zinsabsicherungen“). Jene Kredite, deren Zinsänderungsrisiko in den vergangenen Jahren bei einem höheren absoluten Zinsniveau durch langfristige Swap Kontrakte abgesichert wurde, konnten die marktbedingt positiven Effekte durch fallende Basiszinsen und Finanzierungsmargen nicht reflektieren.

Im Laufe des Jahres 2014 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zur Jahresmitte bei ca. 5,1% standen, deutlich reduziert werden. Neben dem durch die quasi Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) massiv gesunkenen Basiszinsen (Euribor) sowie durch ein, insbesondere in Deutschland, kompetitiveres Umfeld für Bankenfinanzierungen mit daraus resultierenden geringeren Finanzierungsmargen zeigte sich auf allen Kernmärkten der CA Immo ein abnehmender Trend in den Finanzierungskosten. Die im 4. Quartal erfolgte Rückführung der Unternehmensanleihe 2009-2014, mit einem Coupon von 6,125% das teuerste Finanzierungsinstrument der Gruppe, wirkte sich zusätzlich positiv auf die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens aus.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN DER CA IMMO GRUPPE

■ Österreich/Deutschland
 ■ CEE
 ■ Unternehmensanleihe 2006–2016
 ■ At Equity (Proportionaler Anteil CA Immo)

FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (verzinsliche Verbindlichkeiten)	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungs-kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs-kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien							
Österreich	217,2	219,6	140,2	2,0	4,4	5,2	8,3
Deutschland	443,1	436,7	180,6	1,9	3,4	5,0	3,1
Tschechien	93,6	93,7	42,5	2,3	2,6	2,6	1,8
Ungarn	102,3	102,6	0,0	3,7	3,7	4,7	0,0
Polen	203,6	203,8	23,0	2,6	2,6	3,0	1,5
Rumänien	60,2	59,8	0,0	3,6	3,6	3,8	0,0
Sonstige	93,4	91,3	33,5	3,6	4,5	3,4	1,5
Summe	1.213,3	1.207,6	419,7	2,4	3,5	4,3	4,5
Entwicklungsprojekte	136,3	138,0	0,0	1,8	1,8	1,7	0,0
kurzfristiges Immobilienvermögen	75,0	75,2	0,0	2,3	2,3	1,3	0,0
Konzernfinanzierungen	365,5	359,1	0,0	4,1	4,1	2,8	0,0
Total	1.790,1	1.779,9	419,7	2,7	3,4	3,7	4,5
Corporate Swaps Österreich			109,0		4,3		8,0
Corporate Swaps Deutschland			159,8		4,2		2,3
Corporate Swaps Sonstige			8,5		4,4		1,2
Summe CA Immo	1.790,1	1.779,9	696,9		4,1		4,5

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

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

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. Unbesicherte Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft beschränkten sich zum Stichtag auf eine am Kapitalmarkt platzierte Anleihe. Mit dieser Struktur sind folgende grundlegende Vorteile verbunden:

- Hypothekarkredite verfügen im aktuell kompetitiven Umfeld für Bankfinanzierungen in der Regel über günstigere Konditionen als unbesicherte Finanzierungen.
- Da die Finanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften angesiedelt sind, besteht kein Haftungsrückgriff auf die Muttergesellschaft bzw. andere Konzernteile.
- Covenants beziehen sich nur auf die jeweilige betroffene Immobilie und nicht auf Kennzahlen des Gesamtkonzerns. Dies erhöht deutlich den strategischen Spielraum, bzw. können allfällige Covenant-Verletzungen auf Immobilienebene deutlich leichter geheilt werden, als dies auf Gesamtkonzernenebene der Fall wäre.

In Folge dieses Schwerpunkts auf besicherte Finanzierungen ist ein wesentlicher Teil des Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe als Sicherstellung verpfändet. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien der CA Immo belief sich zum 31.12.2014 auf rd. 0,35 Mrd. €, wobei der Großteil davon auf unbebaute Liegenschaften entfiel. Das Volumen an unbesicherten (Anleihe-)Finanzierungen lag zum Stichtag bei rund 186 Mio. € und wurde im Februar 2015 mit einer Neuemission der Unternehmensanleihe 2015-2022 um 175 Mio. € aufgestockt.

Emission einer neuen Unternehmensanleihe

Nach der Tilgung der Unternehmensanleihe 2009-2014 (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).

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 dem Instrument der Swaption, die eine Option für den zeitlich definierten Eintritt in einen Zins Swap darstellt.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 637.687 Tsd. € auf Zins-Swap Kontrakte. Der durchschnittliche gewichtete durch Swap Kontrakte fixierte Fix-Zinssatz liegt bei 3,06%. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 4,5 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der variabel verzinsten Verbindlichkeiten von 3,4 Jahren. Auf Zins Caps entfällt ein Nominale von 46.333 Tsd. €.

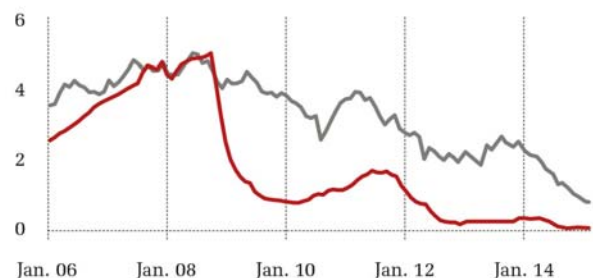
Aufgrund des deutlichen Rückgangs des allgemeinen Zinsniveaus in den letzten Jahren ist der Marktwert der abgeschlossenen Swap Kontrakte stark negativ. Insgesamt liegt der Marktwert zum 31.12.2014 bei -77.611 Tsd. € (für das gesamte Nominale in Höhe von 637.687 Tsd. €).

ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank

Zinssatz in %



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 31.12.2014 waren Kontrakte mit einem Nominale von 251.723 Tsd. € und einem Marktwert von – 33.689 Tsd. € als Cash-flow Hedges klassifiziert. Das Nominale der als Fair Value Derivate klassifizierten Swaps lag bei 507.549 Tsd. €, der negative Marktwert lag zum 31.12.2014 bei – 43.858 Tsd. €.

Anleihen und sonstige wesentliche Finanzierungen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2014 eine ausstehende Anleihe, welche im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse notiert:

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

¹⁾Emission im Februar 2015

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

Finanzierende Banken

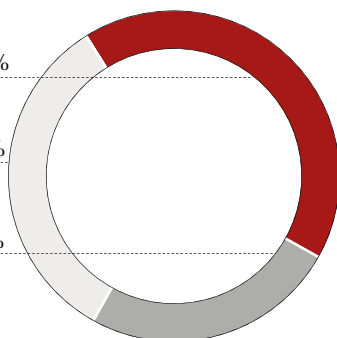
Die CA Immo steht mit einer Vielzahl von Banken in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rd. 30% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere signifikante Anteile auf Helaba, DG Hyp, Nord LB sowie auf die Bayrische Versorgungskammer (BVK). Auf alle anderen Banken bzw. Versicherungen entfallen jeweils nicht mehr als 5% des Kreditvolumens.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2014

Variabel verzinst, durch
Derivate abgesicherte
Verbindlichkeiten 42%

Fix verzinst
Verbindlichkeiten 33%

Variabel verzinst
Verbindlichkeiten 25%



**VERTEILUNG DES FINANZVOLUMENS
(Basis: 1,78 Mrd. €)**

UniCredit 30,8%

Sonstige 18,7%

Helaba 11,1%

Anleihen 10,5%

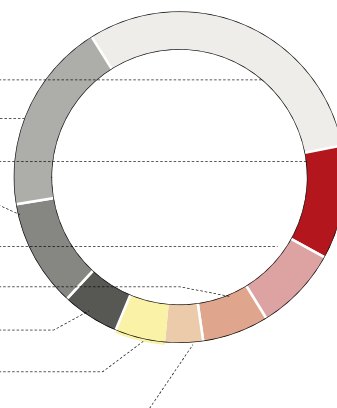
DG Hyp 8,2%

Nord LB 6,5%

BVK 5,6%

Erste Group 4,8%

Raffaissen 3,8%



ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Bei der Analyse der Ergebnisse des Jahres 2014 ist zu beachten, dass in Folge einer Änderung der einschlägigen IFRS Bestimmungen eine Reihe bisher vollkonsolidierter Gesellschaften mit Jahresbeginn „at Equity“ bilanziert werden müssen. Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend den neuen Regelungen adaptiert.

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um –25,5% auf 145.195 Tsd. €. Diese signifikante Veränderung zum Vorjahr ist auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt, zurück zu führen. Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mieterückgang in Höhe von 52.051 Tsd. € nur teilweise kompensiert werden. Einen wesentlichen positiven Beitrag steuerte die Übernahme der Anteile des JV-Partners AXA am P1-Portfolio in Warschau bei, die zu einem Mietzuwachs von 18.004 Tsd. € führte.

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 2014 entfielen auf derartige Linearisierungen –168 Tsd. € (2013: 10.553 Tsd. €).

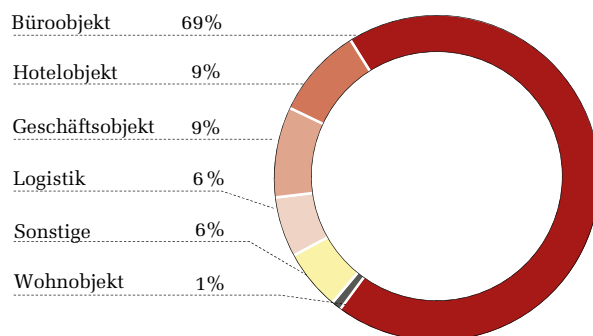
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, reduzierten sich im Jahresvergleich um –27,2% von –22.465 Tsd. € auf –16.350 Tsd. €. Die wesentlichsten Aufwandpositionen sind Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–5.790 Tsd. €), Instandhaltungen (–4.671 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–1.091 Tsd. €) sowie sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand (–3.631 Tsd. €). Während Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen zum Vorjahr auf konstantem Niveau blieben, konnten die übrigen Positionen reduziert werden. Insbesondere der Aufwand für Instandhaltungen (–40,3%) sowie der sonstige Aufwand (–38,3%) waren deutlich rückläufig.

Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten reduzierte sich um –25,3% von 172.410 Tsd. € auf 128.845 Tsd. €. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettommietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg leicht von 88,5% im Vorjahr auf 88,7%.

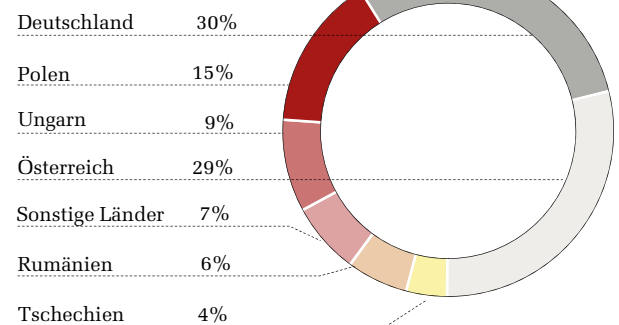
Im Geschäftsjahr 2014 wurden Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von 7.379 Tsd. € generiert. Diesen Umsätzen stehen Aufwendungen exklusive Abschreibungen in Höhe von –5.623 Tsd. € gegenüber, sodass aus der Hotelbewirtschaftung ein Ergebnisbeitrag von 1.756 Tsd. € resultiert. Dies entspricht einer Steigerung von 15,8% zum Vorjahreswert. Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –3,175 € (2013: –2.782 Tsd. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART

(Basis: 145,2 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN (Basis: 145,2 Mio. €)



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2013 AUF 2014

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
2013	40,4	107,8	46,7	194,9
Veränderung				
aus Wertsicherung	0,6	1,6	0,7	2,9
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen	0,4	-1,5	-0,7	-1,8
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	2,0	2,4	0,0	4,4
aus fertig gestellten Projekten	0,0	0,4	0,0	0,4
Erwerb der Anteile von JV-Partner AXA am „P1“-Portfolio	0,0	0,0	18,0	18,0
Änderung der Konsolidierungsmethode	0,0	-22,0	0,5	-21,5
durch Objektverkauf	-1,6	-45,0	-5,5	-52,1
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	1,5	-64,1	13,0	-49,8
2014	41,8	43,7	59,7	145,2

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Personalaufwand	-28.357	-28.958
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9.047	-6.907
Materialaufwand zu Dienstleistungen	-5.043	-4.173
Büromiete	-1.828	-1.632
Reisekosten und Transportkosten	-1.266	-1.261
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.095	-3.734
Sonstige indirekte Aufwendungen	-2.747	-3.016
Zwischensumme	-51.383	-49.681
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	6.374	8.526
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	623	417
Indirekte Aufwendungen	-44.386	-40.738

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften wurden 2014 Verkaufserlöse in Höhe von 14.870 Tsd. € (Vorjahr: 22.105 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –6.145 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 8.725 Tsd. € (2013: 9.941 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 18.445 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 29.827 Tsd. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 58.611 Tsd. €. Dieser Rückgang steht in Zusammenhang mit dem außerordentlich hohen Verkaufsvolumen des Jahres 2013. In 2014 entfielen 28.419 Tsd. € auf Verkäufe in Deutschland. Das Segment Österreich verbuchte einen Ergebnisbeitrag von 1.136 Tsd. €, mit Verkäufen in Osteuropa wurde ein Ergebnis in Höhe von 271 Tsd. € generiert.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten hingegen deutlich um 14,2% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 15.990 Tsd. € (2013: 13.999 Tsd. €). Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture – Partnern.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen erhöhten sich 2014 von –40.738 Tsd. € im Vorjahr um 9,0% auf –44,386 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 6.374 Tsd. € um 25,2% geringer ausfiel als in 2013. 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 11.469 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 3.031 Tsd. € im Jahr 2013. Während im ersten Quartal ein

positiver Effekt in Höhe von 3.600 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Rückkauf der OEVAG-Verbindlichkeiten verbucht wurde, wirkte sich im zweiten Quartal unter anderem die Beendigung des Rechtsstreits Maslov mit 5.271 Tsd. € positiv auf das Ergebnis aus.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verzeichnete mit 149.051 Tsd. € einen Rückgang um –31,0% zum Vorjahresniveau von 215.990 Tsd. €. Wie oben dargelegt, ist diese Entwicklung auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013 zurück zu führen. Im Vergleich zur Berichterstattung der Vorperiode nach IAS 27 + 28 ergibt sich zudem die signifikante Abnahme mit dem fehlenden Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen, der nicht EBITDA- sondern EBIT-wirksam in das Konzernergebnis einfließt.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 65.605 Tsd. € generierte das Segment Deutschland mit rund 44% den größten Anteil. Auf das Segment Osteuropa entfielen 50.658 Tsd. €, auf das Segment Österreich 32.788 Tsd. €.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2014 auf 34.121 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –38.331 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit –4.210 Tsd. € negativ dar (2013: 6.843 Tsd. €). Nach Regionen betrachtet wurde sowohl in Österreich mit 6.940 Tsd. € als auch in Deutschland mit 14.185 Tsd. € ein positives Neubewertungsergebnis erzielt. Zu negativen Marktwertänderungen innerhalb des Bestandsportfolios kam es im Segment Osteuropa, das mit –25.334 Tsd. € negativ zu Buche stand.

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 2014 summierte sich dieser Beitrag auf 8.157 Tsd. €. Der wesentliche Ergebniseffekt zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 26.287 Tsd. € resultiert aus negativen Bewertungseffekten im Rahmen der Veräußerung von Logistikimmobilien in Osteuropa. Jener Ergebnisanteil, welcher der EBITDA-Definition des Konzerns entspricht, stand zum Jahresende bei 50.958 Tsd. €, ein Rückgang

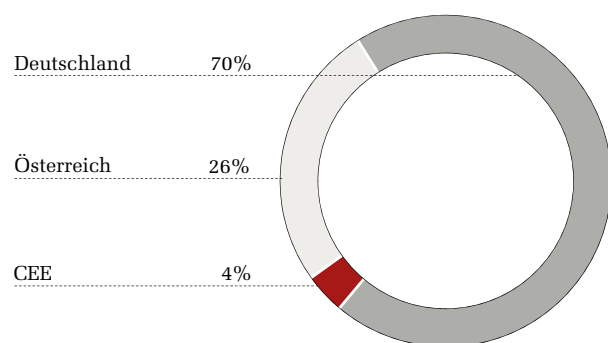
von –13,2% zum Wert des Vorjahres in Höhe von 58.698 Tsd. €.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2014 142.917 Tsd. € und lag damit um –41,3% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (243.632 Tsd. €). Dieses gegenüber dem Vorjahr geringere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf dem Mieterückgang bedingt durch die umfangreichen Immobilienverkäufe des Vorjahres sowie durch das schwächere Neubewertungsergebnis.

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 100.115 Tsd. € bzw. 70% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte auf EBIT-Basis 37.275 Tsd. € im Jahr 2014, Osteuropa 5.527 Tsd. €.

EBIT (Basis: 142,9 Mio. €)



Finanzergebnis

Das Finanzergebnis konnte im Jahresvergleich signifikant verbessert werden und lag 2014 bei –58.346 Tsd. € gegenüber –139.924 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, reduzierte sich auf –81.767 Tsd. € (2013: –118.864 Tsd. €). Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen sowie der erfolgten Konvertierung der Wandelanleihe in Eigenkapital wirkte sich der im ersten Quartal getätigte Rückkauf eigener Verbindlichkeiten positiv aus. Zudem hatten gesunkene Finanzierungskosten für variable verzinste Finanzierungen einen positiven Effekt. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden Zinsen in Höhe von 481 Tsd. € auf in Bau

befindliche Entwicklungsprojekte aktiviert (2013: 823 Tsd. €).

Das Sonstige Finanzergebnis in Höhe von 2.408 Tsd. € steht in Zusammenhang mit dem oben erwähnten Rückkauf eigener Verbindlichkeiten unter dem Nominalwert.

Einen negativen Beitrag von –13.252 Tsd. € leistete das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften, das sich im Jahresvergleich jedoch deutlich verbesserte (2013: –32.799 Tsd. €). Diese Ergebniskomponente war im dritten Quartal des Vorjahres durch eine ergebniswirksame Umbuchung von zuvor direkt im Eigenkapital erfassten negativen Swap-Buchwerten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hessen-Portfolios belastet.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 47.402 Tsd. € deutlich höher aus als in der Referenzperiode (2013: 11.991 Tsd. €). Das Ergebnis beinhaltet primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen betrifft mit –9.351 Tsd. € (2013: –3.778 Tsd. €) im Wesentlichen im dritten Quartal gebuchte Abwertungen rückgekaufter Kredite an Gemeinschaftsunternehmen in Polen und der Ukraine.

Der negative Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von –3.146 Tsd. € (2013: 4.589 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM, welche in Folge der im zweiten Quartal erfolgten Beteiligungsveräußerung abgewertet wurde.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Der Rückgang des Ergebnisses vor Ertragsteuern (EBT) auf 84.571 Tsd. € (2013: 103.708 Tsd. €) fiel auf Basis des signifikant verbesserten Finanzergebnisses gegenüber EBITDA bzw. EBIT mit –18,5% deutlich geringer aus.

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2014 eine Höhe von –13.773 Tsd. € (2013: –27.877 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 70.798 Tsd. € um –6,6% unter dem Vorjahreswert von 75.831 Tsd. €. Der signifikante Rückgang der Mieterträge sowie das schwächere Neubewertungsergebnis konnten durch andere Ergebniskomponenten wie insbesondere markant gesunkene Finanzierungskosten annähernd kompensiert werden.

Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2014 auf 105.725 Tsd. € (2013: 142.417 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte zum Stichtag 31.12.2014 auf 99.587 Tsd. € (2013: 140.706 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2014 auf -193.060 Tsd. €, gegenüber dem, bedingt durch das hohe Immobilienverkaufsvolumen, positiven Wert von 479.495 Tsd. € im Vorjahr.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von -354.188 Tsd. € (2013: -198.742 Tsd. €) inkludiert die im vierten Quartal erfolgte Tilgung der Unternehmensanleihe 2009-2014 mit einem Volumen von 150 Mio. €.

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2014	2013 angepasst	Veränderung in %
Cash Flow aus			
- Geschäftstätigkeit	99,6	140,7	-29
- Investitionstätigkeit	-193,1	479,5	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-354,2	-198,7	78
Veränderung der liquiden Mittel	-447,7	421,5	n.m.
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	613,4	193,2	>100
- Fremdwährungskursänderung	-1,2	-1,3	-6
- Veränderung aufgrund Umgliederung Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5	-0,9	0,0	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	163,6	613,4	-73

FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2014 wurde ein FFO I in Höhe von 69.991 Tsd. € generiert, 10,4% über dem Vorjahreswert von 63.397 Tsd. € sowie ebenso deutlich über der Zielsetzung für das Jahr 2014 (63 Mio. €). 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, konnte zum Vorjahr nahezu verdoppelt werden (96,9%) und summierte sich auf 135.110 Tsd. € (2013: 68.614 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2014	2013 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	128,8	172,4
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1,8	1,5
Erlöse aus Dienstleistungen	16,0	14,0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3,2	-2,8
Sonstige betriebliche Erträge	11,5	3,8
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	26,0	16,5
Indirekte Aufwendungen	-44,4	-41,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	18,6	24,9
Finanzierungsaufwand	-81,8	-118,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	47,4	12,0
Sonstige Anpassungen ²⁾	-24,7	-2,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	70,0	63,4
Ergebnis aus Immobilienhandel	8,7	9,9
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	29,8	58,6
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	8,1	12,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	46,6	81,4
Sonstiges Finanzergebnis	2,4	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-7,5	-22,8
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,2	-3,1
Sonstige Anpassungen	24,7	-50,3
FFO II	135,1	68,6

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

BILANZANALYSE

Aktivseite

Bedingt durch die Immobilienverkäufe des Jahres 2013 sowie der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und 11 kam es zum Stichtag zu einer Bilanzverkürzung gegenüber der Berichterstattung nach IAS 27 + 28 der Vorperiode. Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.209.811 Tsd. € auf (87,4% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2013 um 24,0% auf 496.252 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 2.693.734 Tsd. € und somit knapp unter dem Niveau zum Jahresende 2013 (2.707.506 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 206.136 Tsd. € belief (2013: 219.224 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln reduzierte sich signifikant auf 163.638 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2013 (613.426 Tsd. €). Wesentlicher Faktor ist in diesem Zusammenhang der im Januar 2014 abgeschlossene Rückkauf von eigenen sowie an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Kredite von der Österreichischen Volksbanken AG sowie die Tilgung der Unternehmensanleihe 2009-2014 im Oktober 2014.

Passivseite

Eigenkapital

Bedingt durch die Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € erhöht. Die Eigenkapitalquote der Gruppe stand zum Jahresende bei 53,2% (31.12.2013: 44,4%). Die Zahl der ausstehenden Stammaktien liegt zum Stichtag 31.12.2014 bei 98.808.332.

Zum Stichtag 31.12.2014 befanden sich nach Information der Gesellschaft rund 84% der Aktien im Streubesitz, die restlichen rund 16% 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 31.12.2014 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital (§ 169 AktG) in Höhe von 319,4 Mio. €, das bis längstens 11. September 2015 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 Vorjahr unverändert hält die Gesellschaft per 31.12.2014 keine eigenen Aktien.

Das Eigenkapital stieg im Jahr 2014 um 8,8% von 1.794.266 Tsd. € auf 1.951.707 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 70.798 Tsd. € und der Ausschüttung der Dividende in Höhe von 35.142 Tsd. € trug zu dieser Entwicklung insbesondere die Konvertierung der Wandelanleihe 2009-2014 mit 113.069 Tsd. € bei. Per 31.12.2014 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges bei -27.503 Tsd. €.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich im Jahresvergleich signifikant um –28,2% auf 1.229.150 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) wurde gegenüber dem Vorjahr von 1.079.810 Tsd. € auf 1.061.291 Tsd. € gesenkt. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) sank von 60,2% zum 31.12.2013 auf 54,4% zum 31.12.2014. Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) verbesserte sich im Jahresvergleich leicht von 39,9% auf 39,4%.

Beinahe 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. €	2014	2013 angepasst
Eigenkapital	1.951,7	1.794,3
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	202,5	608,8
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.026,6	1.102,1
Liquide Mittel	–163,6	–613,4
Verfügungsbeschränkte Mittel	–4,2	–17,7
Nettoverschuldung	1.061,3	1.079,8
Eigenkapitalquote	53,2	44,4
Gearing	54,4	60,2
Loan to Value (Netto)	39,4	39,9
EBITDA/Zinsergebnis (Faktor)	4,3	2,0

KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2014		31.12.2013		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	in %	in %
Immobilienvermögen	2.596,7	71	2.572,5	64	1
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	206,1	6	219,2	5	–6
Immaterielles Vermögen	15,8	0	20,1	0	–21
Finanzanlagen und Sonstiges	386,8	11	340,1	8	14
Steuerabgrenzung	4,3	0	4,3	0	0
Langfristiges Vermögen	3.209,8	87	3.156,1	78	2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	91,5	2	114,5	3	–20
Zum Handel bestimmte Immobilien	18,4	1	20,6	1	–10
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	187,6	5	136,0	3	38
Liquide Mittel	163,6	4	613,4	15	–73
Kurzfristiges Vermögen	461,1	13	884,5	22	–48
Summe Aktiva	3.670,9	100	4.040,6	100	–9
Eigenkapital	1.951,7	53	1.794,3	44	9
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>53,2%</i>		<i>44,4%</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.026,6	28	1.102,1	27	–7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	202,5	6	608,8	15	–67
Übrige Verbindlichkeiten	344,1	9	395,1	10	–13
Steuerabgrenzung	146,0	4	140,3	3	4
Summe Passiva	3.670,9	100	4.040,6	100	–9

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2014 bei 1.951,7 Mio. € (19,75 € je Aktie), gegenüber 1.794,3 Mio. € zum Jahresende 2013 (19,36 € je Aktie auf verwässerter Basis). Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. 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 21,74 je Aktie. Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2014 auf 20,36 € je Aktie. Die Zahl der ausstehenden Aktien stand zum 31.12.2014 bei 98.808.336.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2014 verwässert	31.12.2014 unverwässert	31.12.2013 angepasst verwässert	31.12.2013 angepasst unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.951,7	1.951,7	1.794,3	1.794,3
Optionsausübungen	0,0	0,0	114,5	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.951,7	1.951,7	1.908,8	1.794,3
NAV/Aktie in €	19,75	19,75	19,36	20,42
Wertanpassung für 1)				
- Selbstgenutzte Immobilien	4,2	4,2	4,2	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	12,3	12,3	10,9	10,9
- Finanzinstrumente	27,5	27,5	34,9	34,9
Latente Steuern	152,5	152,5	185,7	185,7
EPRA NAV nach Anpassungen	2.148,2	2.148,2	2.144,4	2.029,9
EPRA NAV je Aktie in €	21,74	21,74	21,75	23,11
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-27,5	-27,5	-34,9	-34,9
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-10,7	-10,7	-8,6	-8,6
Latente Steuern	-98,5	-98,5	-119,9	-119,9
EPRA NNNAV	2.011,6	2.011,6	1.981,0	1.866,5
EPRA NNNAV je Aktie in €	20,36	20,36	20,09	21,24
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	1,3%	-4,2%		
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-23,9	-23,9	-35,9	-39,4
Anzahl der Aktien	98.808.336	98.808.336	98.595.133	87.856.060

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Während das Jahr 2015 ähnlich wie 2014 von geopolitischen Unsicherheiten geprägt sein könnte, gibt es Anzeichen für eine weitere konjunkturelle Erholung in Europa. Das im Jänner 2015 gestartete Ankaufsprogramm für Anleihen der EZB auszudehnen sowie das im November des Vorjahres veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission für strategische Infrastrukturprojekte sollte zusätzliche konjunkturelle Impulse liefern. Analog zum Vorjahr gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln werden, mit weiterhin sehr positiven Immobilienmarktbedingungen in Deutschland. Das aktuell vorteilhafte Finanzierungsumfeld wird auch 2015 bestimmd für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Nach der vorzeitigen erfolgreichen Umsetzung der wesentlichen Meilensteine der Strategemaßnahmen 2012 – 2015 steht für die CA Immo Gruppe wertschaffendes Wachstum wieder im Vordergrund. Die robuste Bilanz des Unternehmens mit einer Eigenkapitalquote von über 50% stärkt das organische Wachstumsfeld Immobilienentwicklung, das sich weiterhin auf den deutschen Markt konzentrieren wird. Die Übernahme eigener Developments in das Bestandsportfolio ist ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil der CA Immo und sichert den Zugang zu hochwertigen Immobilien mit langfristigen Cash-flows. Um die Wettbewerbsposition des Unternehmens an den bestehenden Kernmärkten darüber hinaus zu stärken, werden diese laufend auf Investitionsmöglichkeiten zur Realisierung von Wertpotenzialen geprüft.

Die mit den Neuinvestitionen synchronisierte Fortsetzung des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien soll die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios und die Erhöhung des Büroimmobilienanteils als wichtigen Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität unterstützen. Die aktuell hohe Liquidität an den Immobilieninvestitionsmärkten sollte wie schon in den letzten beiden Jahren einen vorteilhaften Rahmen für die geplanten Verkäufe bieten. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel Strategie.

Development

Die Entwicklung von Core-Büroimmobilien in Deutschland als organischer Wachstumstreiber wird weiter forciert. Im Jahr 2015 sollen Investitionen in die laufenden

Projektentwicklungen von rund 150 - 200 Mio. € getätigt werden.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus Immobilienverkäufen sollen durch die Fertigstellung und Übernahme neuer Developments kompensiert werden. Die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und damit verbundene Reduktion des Zinsaufwandes soll die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns weiter stärken.

Finanzierung

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lassen erwarten, dass das historisch niedrige Zinsniveau auch im Jahr 2015 bestehen wird. Auf Basis der Portfolioqualität sowie der starken Bilanzkennzahlen erwarten wir eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen, sowohl für Refinanzierungen von Bestandsobjekten als auch für Finanzierungen von Entwicklungsprojekten. Insbesondere in Deutschland wird ein weiterhin kompetitives Umfeld für Bankfinanzierungen erwartet. Diese positiven Rahmenbedingungen sollten es ermöglichen, die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns weiter senken zu können. 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 2015 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

Strategischer Mittelpunkt 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 lag 2014 bei rund 3,8% (2013: 4,3%) und folglich noch unter diesem Zielwert. Die kontinuierliche Umsetzung der mit dem strategischen Programm 2012-2015 begonnenen Maßnahmen wie Erhöhung der Portfolioeffizienz und Senkung der Finanzierungskosten soll den Zielwert von 7% mittelfristig erreichen machen (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 der Return on Capital employed (ROCE) und der Economic Value added (EVA) (siehe Tabelle „Value Kennzahlen“ 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. Für eine Darstellung dieser qualitativen Leistungsindikatoren siehe Kapitel Bestandsimmobilien.

Wertschöpfungsrechnung

Im Rahmen der in den Geschäftsbericht integrierten Berichterstattung nach GRI (Global Reporting Initiative) ist u. a. eine Wertschöpfungsrechnung darzustellen. Ziel der folgenden Tabelle ist es, einen Überblick über Herkunft und nach Empfänger gegliederter Verwendung der im Unternehmen geschaffenen Werte zu geben:

WERTSCHÖPFUNGSRECHNUNG

in TEUR	2014	in %	2013	in %
Erlöse	202.035	126%	254.714	96%
Erlös aus Immobilienhandel und -verkauf	235.077	147%	726.950	274%
Ergebnis aus Neubewertung	-4.210	-3%	6.843	3%
sonstige Erträge	11.469	7%	3.031	1%
immobilienbezogene Aufwendungen	-247.706	-155%	-718.194	-271%
Abschreibungen und Wertminderungen	-10.081	-6%	-5.488	-2%
Sonstige Aufwendungen	-26.762	-17%	-2.381	-1%
Entstehung	159.822	100%	265.475	100%
an Minderheitsgesellschafter	0	0%	-92	0%
an Mitarbeiter	-28.357	18%	-20.015	8%
an den Staat	-14.884	9%	-29.412	11%
an gemeinnützige Organisationen		0%		0%
an Kreditgeber	-45.783	29%	-140.217	53%
an das Unternehmen/Aktionäre ¹⁾	-70.798	44%	-75.739	29%
Verteilung	-159.822	100%	-265.475	100%

¹⁾ Gewinnrücklagen, davon 35,1 Mio. € Dividendenausschüttung im Geschäftsjahr 2014

MITARBEITER

Per 31.12.2014 beschäftigte die CA Immobilien Anlagen AG konzernweit 355¹⁾ Mitarbeiter (Stand 31.12.2013: 355²⁾). 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.

Stabile Mitarbeiterstruktur

Die internationale Mitarbeiteranzahl konnte 2014 konstant auf 355 gehalten werden. Konzernweit wurden im Geschäftsjahr 34 Mitarbeiter neu eingestellt. 77 Mitarbeiter sind in Österreich beschäftigt, 108 in Osteuropa; Deutschland ist mit rund 48% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt der CA Immo.

Human Resources Management

Die Stabsstelle Human Resources (HR) berichtet direkt an den CEO und ist für die konzernweite Bündelung der Personalagenden zuständig. Themen wie internationale Entwicklungs- und Fortbildungsmöglichkeiten, Personalplanung und proaktive interne Kommunikation von Personalthemen fallen in ihren Verantwortungsbereich.

Darüber hinaus unterstützt und berät sie Führungskräfte bei Themen wie z.B. Teambuilding und Unternehmenskultur. Ziel der HR Abteilung ist es, eine gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Beschäftigten hinsichtlich Aufstiegschancen und Weiterbildung, Vergütung und sonstiger Rahmenbedingungen sicher zu stellen. Transparenz für die Mitarbeiter steht dabei im Vordergrund.

Ein Schwerpunkt der HR Arbeit lag 2014 auf dem Training und der Entwicklung von Führungskräften. Basis für diese Management-Schulungen ist ein von der Personalabteilung in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Führungskräften erarbeiteter Katalog an Führungskompetenzen für die erste und zweite Managementebene. Darüber hinaus wurde das 2013 gestartete CA Immo-interne Innovationsprojekt NICE weitergeführt mit dem Ziel, den Know-How-Transfer durch länderübergreifende Arbeitsgruppen weiter zu stärken.

- **Lernen & Entwicklung:** Ausbau der Kompetenzen und Fachkenntnisse auf allen Ebenen, Förderung persönlicher Fähigkeiten/Stärken; länderübergreifender Austausch im Rahmen des konzernweiten NICE-Programms
- **Mitarbeiterbeurteilung:** 2014 wurde die Standardisierung qualitativer und quantitativer Zielvereinbarungen konzernweit fortgesetzt; Aufbau eines Kompetenzmodells für Führungskräfte
- **Reporting:** Regelmäßige interne Berichterstattung wie z.B. Personalstandsbericht, Kostenberichte
- **Personal-Lebenszyklus:** Aufnahme, Vertragsgestaltung, Stellenbeschreibungen, Austrittsmanagement; Entwicklung neuer Vertragsformen wie Telearbeit, Sabbatical
- **Gehaltssystematik:** Lohnabwicklung, soziale Zuwendungen, Vergütung, Benchmarking

¹⁾ Davon rund 10% Teilzeitarbeitskräfte; inkludiert sind die konzernweit 5 karenzierten Mitarbeiter; exklusive der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften.

²⁾ Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte; inkludiert sind die konzernweit 26 karenzierten Mitarbeiter; exklusive der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften.

²⁾ Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte; inkludiert sind die konzernweit 26 karenzierten Mitarbeiter; exklusive der 111 Mitarbeiter der zwei tschechischen Hotelgesellschaften.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation ¹⁾ in %
	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	absolut	in %			
Österreich	77	57	79	-2	-3	5/7	6,5	
Deutschland/Schweiz ²⁾	170	49	166	4	2	22/18	12,5	
Osteuropa	108	75	110	-2	-2	5/7	4,6	
Gesamt	355	59	355	0	0	34/29	9,1	

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

²⁾ Im Rahmen der neu gegründeten Zweigstelle der 100%-CA Immo-Bauchtöchter omniCon in Basel wurde 2014 lokal ein Mitarbeiter angestellt.

– **Interne Kommunikation:** Verstärkung der zeitnahen Kommunikation an die Mitarbeiter sowie Einführung transparenter Informationsprozesse

Fit2Work: Mit mehr Elan und Energie

Ziele des fit2work Projekts sind u. a die Förderung und der Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter, die Reduktion von gesundheitlichen Risiken und den Aufbau eines Frühwarnsystems insbesondere für Burnout zur Verhinderung von Langzeitkrankenständen oder Frühpensionierungen. Nach dem erfolgreichen Start des fit2work Projekts 2013 in Österreich wurde diese Initiative im Geschäftsjahr 2014 auf Deutschland ausgeweitet. Meilensteine des Programms sind eine anonyme Mitarbeiterbefragung und die auf den Ergebnissen basierende Ableitung konkreter Verbesserungsmaßnahmen.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit ¹⁾	Weiterbildung
Österreich	Frauen	22	4	4
	Männer	20	3	4
Deutschland	Frauen	23	7	2
	Männer	22	4	2
Osteuropa	Frauen	20	5	1
	Männer	24	5	2

¹⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankenstände in Österreich, deren Gesamtabwesenheitstage für den Berichtszeitraum 451 ergeben. Inkl. dieser beiden Krankenstände würde der Schnitt der Krankenstandstage in Österreich für Frauen 9 und für Männer 10 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, Weiterbildungsunterstützung, befristete einsatzbezogene Zulagen, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).

Im Berichtsjahr 2014 wurden in Deutschland sechs Arbeits- bzw. Wegunfälle verzeichnet, die dadurch verursachten Ausfälle betragen jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen

(als wesentliche Verletzungen gelten solche Verletzungen, bei denen ein Arzt konsultiert werden muss), Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2014 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.



CA Immo-Mitarbeiter radeln von Wien zur Immobilienmesse Expo Real in München: Einer der vielen jährlich stattfindenden Teambuilding-Events

Frauenförderung bei CA Immo

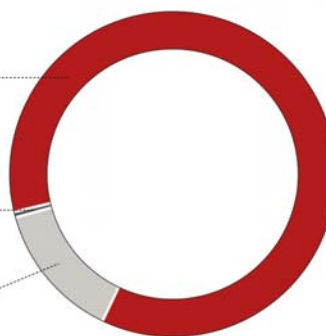
CA Immo hat es sich zum Ziel gemacht, den Frauenanteil im Unternehmen qualitativ, quantitativ und strukturell zu erhöhen, und zwar in der Belegschaft insgesamt sowie auf allen Leitungs- und Führungsebenen. 2014 waren von den konzernweit 34 neu eingestellten Mitarbeitern 22 Frauen und 12 Männer. Bei Ausbildungsmaßnahmen für Nachwuchsführungskräfte wird eine Frauenquote von 50% anvisiert. Der Anteil weiblicher Arbeitskräfte stieg im Vorjahresvergleich konzernweit von 58% auf 59%; der Anteil weiblicher Führungskräfte hat sich von 25% (2013) auf 26,5% (2014) erhöht. Die Basis zur Ermittlung der Führungskräfte wurde 2014 geändert und inkludiert nun auch die Führungskräfte der omniCon (4 Prokuristen), die Vergleichszahl 2013 wurde entsprechend angepasst. Auch im Aufsichtsrat konnte der Frauenanteil 2014 ausgebaut werden: von den sechs Mandaten sind nun zwei mit Frauen besetzt (2013 war ein Mandat von sechs mit einer Frau besetzt).

MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (Gesamt: 355 Mitarbeiter)¹⁾

Mitarbeiter²⁾			
304 Mitarbeiter	<28	29–48	49<
W	5 %	50 %	9 %
M	1 %	21 %	14 %

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

Führungskräfte³⁾			
49 Mitarbeiter	<28	29–48	49<
W	0 %	24 %	2 %
M	0 %	53 %	21 %



¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 111 Mitarbeiter (Stand 31.12.2014) der tschechischen Hotelgesellschaften.

²⁾ Davon 1% mit Behinderung. Die Gruppe der Mitarbeiter mit Behinderung ist aus Datenschutzgründen nicht weiter unterteilt.

³⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter, Prokuristen. Anteil weiblicher Führungskräfte: 26,5 %.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2015 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Im Februar 2015 endete die Annahmefrist für das an die Aktionäre der CA Immo gerichtete **freiwillige öffentliche Teilangebot der O1 Group Limited**. Das Angebot wurde für insgesamt 40.790.659 Inhaberaktien (rd. 41,28% des gesamten Grundkapitals) angenommen. Die Zuteilungsquote belief sich auf rd. 23,87%. Zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien erreichte O1 damit einen Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo.

Gleichzeitig begab CA Immo eine neue **Unternehmensanleihe** mit einem Gesamtvolumen von 175 Mio. € mit einer Laufzeit von 7 Jahren. Details dazu finden Sie im Kapitel Investor Relations.

Im März gaben CA Immo und O1 Group Limited bekannt, dass sie beabsichtigen, ein gemeinsames **freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der Immofinanz AG** zum Erwerb von bis zu 150.893.280 Aktien (das sind 13,5% des gesamten Grundkapitals der Immofinanz AG bzw. 15,0% nach Abzug der von Immofinanz AG gehaltenen eigenen Aktien) zu stellen. Das freiwillige öffentliche Teilangebot wird nach Prüfung und Freigabe durch die österreichische Übernahmekommission allenfalls noch im März 2015 veröffentlicht werden.

Verkäufe

Im Februar veräußerte CA Immo **zwei Hotels in Tschechien**: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m² Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m² Hotelfläche. Das Closing der Europort-Transaktion ist bereits erfolgt, Käufer der Hotels ist ein lokaler Investor.

Der Mitte November 2014 fixierte **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg** wurde Anfang März erfolgreich geclosed. Details zur Transaktion finden Sie im Kapitel Immobilienvermögen.

Der Verkauf eines **Logistik-Portfolios** mit einer Gesamtfläche von rd. 467.000 m² wurde Anfang Februar geclosed (siehe auch Kapitel Immobilienvermögen). Der Verkauf des im Joint Venture mit Union Investment gehaltenen **Europolis Park Budapest M1** mit rd. 69.100 m² Logistikfläche wurde Mitte März geclosed.

Projektentwicklungen

Anfang März wurde der Bau von 220 Mietwohnungen und 141 Parkplätzen am Wiener Projektareal **Lände 3** vertraglich fixiert. CA Immo entwickelt das Projekt als Forward Sale für einen lokalen Endinvestor. Der Baustart ist für das 4. Quartal 2015 vorgesehen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

RISIKOMANAGEMENTBERICHT

RISIKOMANAGEMENT DER CA IMMO GRUPPE

RISIKOMANAGEMENT UNTERNEHMENSEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN

- Finanz- und Kapitalmarktrisiko
- Wachstumsrisiko

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

- Marktrisiko
- Ertragsschwankungsrisiko
- Investitionsrisiko
- Asset-Management-Risiko

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

- Finanzrisiken (Liquiditäts-, Veranlagungs-, (Re-)Finanzierungsrisiken, Zinsänderungs- und Währungsrisiken)
- Rechtliche Risiken
- Steuerliche Risiken
- Organisationsrisiko

RISIKOMANAGEMENT IMMOBILIENEBENE

STRATEGISCHE RISIKEN

- Größen- bzw. Konzentrationsrisiko (Portfoliostruktur)
- Länder- und Transferrisiko

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

- Standortrisiko
- Vermietungsrisiko (Leerstand, Bewirtschaftung, Nachvermietung)
- Rentabilitätsrisiko
- Immobilienbewertungsrisiko
- Mietausfallsrisiko
- Verwertungsrisiko
- Projektentwicklungs- und Investitionskostenrisiko
- Nachlaufisiko aus Verkäufen

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

- Umweltrisiken
- Vertrags-/Dokumentationsrisiko
- Partnerrisiko
- Wettbewerb

RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN UNTERNEHMENSEBENEN

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der Managementsysteme. Die Interne Revision überwacht als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe sowie das Interne Kontrollsystem. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert, deren Einhaltung durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert wird. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren. 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 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 Projekt-Realisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Die Überwachung rechtspolitischer Diskussionen auf europäischer als auch lokaler Ebene zur Sicherstellung regelkonformen Verhaltens obliegt der Abteilung Recht. Sie ist auch für die Steuerung von Rechtsstreitigkeiten verantwortlich. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch.

Gesamtschätzung der Chancen und Risiken

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 Baurechtsschaffungen, Projektrealisierungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Grundlage des Internen Kontrollsystems (IKS) der CA Immo ist eine laufende Risikoanalyse samt Risikobewertung. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Unternehmensrichtlinien sowie zur Fehlerprävention. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. aufzudecken (detektive Kontrolle) und so eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, 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

Portfoliostruktur, Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo

durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Nach den in 2013 und 2014 erfolgten Verkäufen (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien) 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 – 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. Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** verringert werden. Derzeit werden rd. 22% der Mieteinnahmen durch 10 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rd. 6% der Gesamtmietlerlöse ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Durch die hohe **Kapitalbindung** besteht bei Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekten allgemein ein erhöhtes Risiko, weshalb für 2015 der Verkauf von nicht-strategischen Grundstücksreserven geplant ist und Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben oder frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes

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.

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

liosteuerung ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Aufgrund der weiterhin gedämpften Mietwachstumsaussichten und der Tatsache, dass sich der (Re-)Finanzierungsmarkt in Osteuropa nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Insbesondere in den osteuropäischen Staaten bestehen erhebliche politische Risiken mit potenziell großen negativen Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung**. So hat die politische Situation in Ungarn, Russland und der Ukraine bereits negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gezeigt. 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. Wertänderungen werden also auch 2015 ein wesentliches Risiko darstellen.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat zudem eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. In einer Like-for-Like Betrachtung erwies sich die Vermietungsseite in den Kernmärkten der CA Immo 2014 als relativ stabil. Per 31. Dezember 2014 betrug die konzernweite Leerstandsrate des Bestandsportfolios 9,3%. Das Kernsegment Büroimmobilien weist zum Stichtag einen Leerstand von 9,8% aus. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten. 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 Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** 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. 45% 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**).

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Shopping-Center und Fachmarktzentren**, 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. Im Portfolio von CA Immo befinden sich auch **Hotels**, die zum Teil auf eigene Rechnung betrieben werden. Die Gruppe trägt insofern das volle wirtschaftliche Betreiberisiko. Die Ertragslage der Gruppe ist daher auch von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Bei der Immobilienvermietung ist die Gruppe in allen Märkten dem **Wettbewerb** lokaler und internationaler Investoren (Immobilien-Gesellschaften, Projektentwickler, Eigentümer) ausgesetzt. In vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Der Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren um namhafte Mieter ist intensiv und könnte sich weiter intensivieren. CA Immo könnte gezwungen sein, Mietpreise zu akzeptieren, die niedriger sind als prognostiziert, um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben.

Bei Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche Nutzung kann es sich als schwierig erweisen, eine Immobilie zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Dies kann langfristige Effekte auf die Rentabilität bringen. Damit eine Immobilie für Mieter attraktiv bleibt und langfristig entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand sowie ihre **technische Beschaffenheit** erhalten oder ggf. verbessert werden, was mit erheblichen Kosten für die Gesellschaft verbunden sein kann.

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.

Risiken aus der 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 zudem erst nach einer entsprechenden Vorvermietung (z. B. in Deutschland lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- und Beklagenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Rechtsstreitigkeiten 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 ist insbesondere in Deutschland gemeinsam mit Partnern an zahlreichen Projektentwicklungen beteiligt und damit teils von Partnern abhängig (**Partnerrisiken**). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) bzw. 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.

Die Gruppe lagert Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf externe

Dritte aus. 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.

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 nur in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet oder entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die Kontamination mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer Haftung der Gruppe 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. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auf Umweltrisiken geprüft. 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.

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 und 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 laufend und haben sich insbesondere im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich verschlechtert. Insbesondere in Ungarn ist die Finanzierung von Immobilienprojekten derzeit besonders schwierig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht 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. Der Refinanzierungsbedarf bei bestehenden Krediten beträgt im Jahr 2015 rd. 294 Mio. €, wovon rd. 164 Mio. € auf Österreich und Deutschland und rd. 130 Mio. € auf Osteuropa entfallen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen. CA Immo schließt nicht aus, ihre Geschäftstätigkeit in der Zukunft durch Ausgabe von weiteren Aktien zu finanzieren (**Eigenkapitalfinanzierungen**). Finden sich keine Anleger, die aufgrund der Markt- und Risikoeinschätzung in Aktien von Immobiliengesellschaften investieren, kann es für die Gruppe schwierig sein, weiteres Eigenkapital zu adäquaten Konditionen oder über-

haupt aufzubringen und eine Strategieänderung erforderlich machen.

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.

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 die 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 könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, die angestrebten Ziele zu erreichen 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 laufend vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite ist nach der verkaufsbedingten Rückführung von CZK-Finanzierungen Ende 2014 nicht mehr relevant. 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
UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern	- Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit	- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung - Cashpooling
FINANZIERUNGEN - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase	- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf	- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
WECHSELKURSENTWICKLUNG - Einschätzung der EUR-Fremdwährungs-Relation	- Signifikante Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen - Restriktive Handhabung von Fremdwährungskrediten
ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG - Einschätzung der Zinsentwicklung	- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/CAPS) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

CA IMMO

KONZERNABSCHLUSS

INHALT

KONZERNABSCHLUSS

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	58
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	59
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014	60
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	61
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014	62
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2014	64
1. Informationen über die Gesellschaft	65
2. Grundsätze der Rechnungslegung	65
3. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	65
4. Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden	66
a) Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden	66
b) Konsolidierungsmethoden	72
c) Währungsumrechnung	73
d) Immobilienvermögen	74
e) Immaterielle Vermögenswerte	80
f) Wertminderungen	80
g) Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)	81
h) Fertigungsaufträge	83
i) Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instrument)	83
j) Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen	83
k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	84
l) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten	85
m) Steuern	85
n) Leasingverhältnisse	86
o) Segmentberichterstattung	86
p) Umsatzrealisierung	87
q) Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	88
r) Indirekter Aufwand	88
s) Finanzergebnis	88
t) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen	89
u) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	93
v) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	95
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	97
1. Segmentinformation	97
2. Mieterlöse	102
3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	104
4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	104
5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	104
6. Ergebnis aus Immobilienhandel	105
7. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	105
8. Erlöse aus Dienstleistungen	106
9. Indirekte Aufwendungen	106
10. Sonstige betriebliche Erträge	107
11. Abschreibungen und Wertänderungen	107
12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	107

13.	Finanzierungsaufwand	107
14.	Sonstiges Finanzergebnis	108
15.	Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	108
16.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	108
17.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	108
18.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	109
19.	Finanzergebnis	109
20.	Ertragsteuern	110
21.	Sonstiges Ergebnis	111
22.	Langfristiges Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	112
23.	Immaterielle Vermögenswerte	114
24.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	115
25.	Anteile an assoziierten Unternehmen	117
26.	Finanzielle Vermögenswerte	119
27.	Latente Steuern	121
28.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	123
29.	Zum Handel bestimmte Immobilien	124
30.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	125
31.	Liquide Mittel	126
32.	Eigenkapital	126
33.	Rückstellungen	127
34.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	129
35.	Sonstige Verbindlichkeiten	131
36.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	131
37.	Finanzinstrumente	132
38.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	134
39.	Risiken aus Finanzinstrumenten	137
40.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	140
41.	Leasingverhältnisse	141
42.	Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	142
43.	Kennzahlen je Aktie	147
44.	Personalstand	148
45.	Aufwendungen für den Abschlussprüfer	148
46.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	149
	ANLAGE I	150
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ	156
	UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK	158

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Tsd. €	Anhangsangabe	2014	2013 angepasst
Mieterlöse	2	145.195	194.875
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	33.471	38.524
Betriebskostenaufwand	3	- 39.261	- 44.496
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	- 10.560	- 16.493
Nettomietergebnis		128.845	172.410
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung		7.379	7.316
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung		- 5.623	- 5.798
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	4	1.756	1.518
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	5	- 3.175	- 2.782
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien		14.870	22.105
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien		- 6.145	- 12.164
Ergebnis aus Immobilienhandel	6	8.725	9.941
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	7	29.827	58.611
Erlöse aus Dienstleistungen	8	15.990	13.999
Indirekte Aufwendungen	9	- 44.386	- 40.738
Sonstige betriebliche Erträge	10	11.469	3.031
EBITDA		149.051	215.990
Abschreibungen langfristiges Vermögen		- 10.285	- 5.475
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		204	- 13
Abschreibungen und Wertänderungen	11	- 10.081	- 5.488
Neubewertungsgewinn		34.121	49.336
Neubewertungsverlust		- 38.331	- 42.493
Ergebnis aus Neubewertung		- 4.210	6.843
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	12	8.157	26.287
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		142.917	243.632
Finanzierungsaufwand	13	- 81.767	- 118.864
Sonstiges Finanzergebnis	14	2.408	0
Kursdifferenzen	19	- 640	- 1.063
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15	- 13.252	- 32.799
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	16	47.402	11.991
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	17	- 9.351	- 3.778
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18	- 3.146	4.589
Finanzergebnis	19	- 58.346	- 139.924
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		84.571	103.708
Tatsächliche Ertragsteuer		- 7.452	- 22.807
Latente Steuern		- 6.321	- 5.070
Ertragsteuern	20	- 13.773	- 27.877
Ergebnis der Periode		70.798	75.831
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		0	92
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		70.798	75.739
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	43	€ 0,76	€ 0,86
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	43	€ 0,76	€ 0,80

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Tsd. €	Anhangsangabe	2014	2013 angepasst
Ergebnis der Periode		70.798	75.831
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cash-flow Hedges		403	38.346
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		7.729	51.484
Währungsdifferenzen		2.236	167
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		- 728	- 17.069
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		398	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	21	10.038	72.928
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19		- 1.941	- 430
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		620	147
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	21	- 1.321	- 283
Sonstiges Ergebnis der Periode	21	8.717	72.645
Gesamtergebnis der Periode		79.515	148.476
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		0	331
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		79.515	148.145

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2014

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2014	31.12.2013 angepasst	1.1.2013 angepasst	
VERMÖGEN					
	Bestandsimmobilien	22	2.092.917	2.139.564	3.139.372
	Immobilienvermögen in Entwicklung	22	496.252	400.095	535.333
	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	22	7.533	32.813	36.253
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	22	1.399	1.700	2.166
	Immaterielle Vermögenswerte	23	15.845	20.054	21.705
	Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	24	206.136	219.224	242.818
	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25	18	38.744	36.233
	Finanzielle Vermögenswerte	26	385.410	299.652	213.294
	Aktive latente Steuern	27	4.301	4.300	7.525
	Langfristiges Vermögen		3.209.811	3.156.146	4.234.699
	Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		87,4%	78,1%	90,4%
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	91.481	114.467	53.794
	Zum Handel bestimmte Immobilien	29	18.445	20.566	22.258
	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	30	187.566	136.006	178.700
	Liquide Mittel	31	163.638	613.426	193.228
	Kurzfristiges Vermögen		461.130	884.465	447.980
	Summe Vermögen		3.670.941	4.040.611	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN					
	Grundkapital		718.337	638.714	638.714
	Kapitalrücklagen		998.839	1.000.536	1.030.410
	Sonstige Rücklagen		- 28.704	- 37.423	- 109.829
	Einbehaltene Ergebnisse		263.235	192.439	116.700
	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		1.951.707	1.794.266	1.675.995
	Nicht beherrschende Anteile		0	0	12.622
	Eigenkapital	32	1.951.707	1.794.266	1.688.617
	Eigenkapital in % der Bilanzsumme		53,2%	44,4%	36,1%
	Rückstellungen	33	7.726	8.116	3.910
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	1.026.620	1.102.119	2.004.712
	Sonstige Verbindlichkeiten	35	162.352	203.739	262.960
	Passive latente Steuern	27	145.991	140.304	134.569
	Langfristige Schulden		1.342.689	1.454.278	2.406.151
	Ertragsteuerverbindlichkeiten	36	11.372	12.480	14.622
	Rückstellungen	33	51.259	61.074	69.394
	Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	202.530	608.823	412.820
	Sonstige Verbindlichkeiten	35	84.841	109.690	91.075
	Schulden in Veräußerungsgruppen	28	26.543	0	0
	Kurzfristige Schulden		376.545	792.067	587.911
	Summe Eigenkapital und Schulden		3.670.941	4.040.611	4.682.679

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Tsd. €	Anhangs- angabe	2014	2013 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		84.571	103.708
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge		4.378	- 17.396
Abschreibungen und Wertänderungen	11	10.081	5.488
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	- 29.833	- 58.657
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristigem Immobilienvermögen)		- 6.895	- 4.363
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	13,14,16	31.957	106.873
Kursdifferenzen	19	640	1.063
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15	13.252	32.799
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	18,13	4.340	- 27.098
Sonstige unbare Erlöse		- 6.766	0
Cash-flow aus dem Ergebnis		105.725	142.417
Zum Handel bestimmte Immobilien	29	2.325	1.679
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	26,30	- 5.444	9.127
Rückstellungen	33	- 185	- 1.864
Sonstige Verbindlichkeiten	35	- 2.834	- 10.653
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		- 6.138	- 1.711
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit		99.587	140.706
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen		- 110.462	- 159.834
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 5.665 Tsd. € (2013: 14.323 Tsd. €)		- 136.024	- 32.586
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	22,23	- 1.164	- 4.990
Veräußerung von Finanzvermögen		0	1.400
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	30	- 24.149	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	24	- 9.830	- 180.607
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	8	166.934	259.864
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 868 Tsd. € (2013: 24.572 Tsd. €)	8	6.698	465.960
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	24	23.187	136.099
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	26	- 147.101	- 26.892
Rückzahlung Darlehen von Gemeinschaftsunternehmen	26	16.410	21.458
Rückgezahlte/gezahlte Steuern für Verkauf langfristigem Immobilienvermögen		- 1.326	- 7.447
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren		14.085	2.647
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	22	- 746	- 2.064
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	16	10.428	6.487
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		- 193.060	479.495
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	34	207.336	404.623
Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	34	14.573	0
Ausschüttung an Aktionäre	32	- 35.142	- 33.385
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	- 9.442
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	34	- 462.146	- 453.000
Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	32	- 1.100	0
Übrige gezahlte Zinsen	13	- 77.709	- 107.538
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		- 354.188	- 198.742
Nettoveränderung der liquiden Mittel		- 447.661	421.459
Liquide Mittel 1.1.		613.426	193.228
Fremdwährungskursänderungen		- 1.191	- 1.261
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe		- 936	0
Liquide Mittel 31.12.	31	163.638	613.426

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Tsd. €	Anhangsangabe	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2013 angepasst		638.714	1.030.410	116.700
	Bewertung Cash-flow Hedge	21	0	0
	Rücklage aus Währungsumrechnung	21	0	0
	Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	21	0	0
	Ergebnis der Periode		0	75.739
	Gesamtergebnis 2013	0	0	75.739
	Ausschüttung an Aktionäre		0	- 33.385
	Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	3.511
	Stand am 31.12.2013 angepasst	32	638.714	1.000.536
	Stand am 1.1.2014		638.714	1.000.536
	Bewertung Cash-flow Hedge	21	0	0
	Bewertung zur Veräußerung verfügbar	21	0	0
	Rücklage aus Währungsumrechnung	21	0	0
	Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	21	0	0
	Ergebnis der Periode		0	70.798
	Gesamtergebnis 2014	0	0	70.798
	Ausschüttung an Aktionäre	32	0	- 35.142
	Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0
	Wandlung von Anleihen	32	79.623	33.445
	Stand am 31.12.2014	32	718.337	998.839
				263.235

Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 107.429	- 2.400	1.675.995	12.622	1.688.617
72.522	0	72.522	239	72.761
0	167	167	0	167
0	- 283	- 283	0	- 283
0	0	75.739	92	75.831
72.522	- 116	148.145	331	148.476
0	0	- 33.385	0	- 33.385
0	0	3.511	- 12.953	- 9.442
- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
7.404	0	7.404	0	7.404
0	398	398	0	398
0	2.236	2.236	0	2.236
0	- 1.321	- 1.321	0	- 1.321
0	0	70.798	0	70.798
7.404	1.313	79.515	0	79.515
0	0	- 35.142	0	- 35.142
0	2	0	0	0
0	0	113.068	0	113.068
- 27.503	- 1.201	1.951.707	0	1.951.707

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2014

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-, Gewerbe-, 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 Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen wird zum beizulegenden Zeitwert des Planvermögens abzüglich Barwert der Verpflichtung 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
Stand 1.1.2014 angepasst	153	100	3
Erwerb von Gesellschaften / Übergangskonsolidierungen	3	-3	0
Gründungen von Gesellschaften	4	0	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-22	-4	0
Verkäufe	-2	-3	-1
Stand 31.12.2014	136	90	2
davon ausländische Gesellschaften	113	86	2

Erwerbe/Gründungen und Verkäufe von Gesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2014 folgende Gesellschaften:

Gesellschaftsname/Sitz	Zweck	Beteiligung in %	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Objektgesellschaft	43	19.238	30.09.2014
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Holdinggesellschaft	50	13	30.09.2014
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Objektgesellschaft	100	0	1.10.2014
Summe			19.251	

Die Kaufpreise wurden bis auf 13.851 Tsd. € (Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG) zur Gänze bezahlt. Bei den erworbenen Gesellschaften handelt es sich um Holdinggesellschaften bzw. um Objektgesellschaften die nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3 fallen. Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 90 Tsd.€ einbezahlt.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
Office Center Mladost 2 EOOD, Sofia	100	VK	4.857	3.12.2014
FCL Property a.s., Prag	100	VK	2.710	19.11.2014
EUROPOLIS BV DEVELOPMENT S.R.L., Bukarest	65	AEJV	1.150	14.2.2014
EUROPOLIS Technopark s.r.o., Prag	51	AEJV	2.864	31.7.2014
Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Warschau	50	AEJV	62	6.11.2014
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien	25	AEA	36.000	10.10.2014
Summe			47.642	

Die zum 31.12.2014 offenen Veräußerungspreise in Höhe von 24.857 Tsd.€ wurden bis Mitte Februar 2015 zur Gänze bezahlt.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-19.500
Sonstige Aktiva	-490
Liquide Mittel	-868
Steuerabgrenzungen	707
Finanzverbindlichkeiten	10.819
Rückstellungen	19
Übrige Verbindlichkeiten	271
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	1.754
Nettoveränderung	-7.288
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-7.288

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

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

4. Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden**a) Änderung von Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden**

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

Segmentberichterstattung

Die Darstellung des bisher berichteten Segmentes Osteuropa wurde nun mehr auf zwei berichtende Segmente, Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen, aufgeteilt. Das berichtende Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet die Länder Tschechien, Slowakei, Ungarn, Polen und Rumänien. Das berichtende Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Serbien sowie Ukraine. Weiters wurde die Darstellung der Segmentberichterstattung dahin gehend angepasst, dass Gemeinschaftsunternehmen immer mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Segmenten gezeigt werden. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte Konsolidierung ausgewiesen.

Darstellung Erlöse und Aufwendung aus Dienstleistungen

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS 10 und 11 ergibt sich eine geänderte Darstellung der Erlöse und Aufwendung aus Dienstleistungen. Während unter IAS 27 und IAS 28 Teile der im Konzern erbrachten Dienstleistungen als Herstellungskosten auf die Immobilien in Entwicklung aktiviert wurden, unterbleibt diese Aktivierung nunmehr in jenen Fällen, in denen die betroffenen Immobilien nicht mehr voll konsolidiert werden. Zur klareren Darstellung werden somit die Erlöse aus Dienstleistungen (2013: 7.585 Tsd. €) als separater Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und die damit verbundenen Kosten (2013: 4.173 Tsd. €) in den indirekten Aufwendungen ausgewiesen.

Konsolidierung, Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen und Anhangangaben zu Anteilen an anderen Unternehmen nach IFRS 10,11 und IFRS 12

Der neue Standard IFRS 10 vereint die in der Vergangenheit, für die Beurteilung der Konsolidierungsart gültigen Standards IAS 27 und SIC 12 in einem einzigen Standard und etabliert gleichzeitig ein neues Beherrschungskonzept zur Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Während IAS 27 (alt) im Wesentlichen auf die Stimmrechtsmehrheit an einer Gesellschaft abzielte und bei deren Vorliegen die Vermutung von Beherrschung festschrieb, knüpft IFRS 10 weniger an formelle, gesellschaftsrechtliche Kriterien an, sondern definiert das Vorliegen von Beherrschung für jene Fälle, in denen ein Investor aufgrund von bestehenden Rechten die maßgeblichen Tätigkeiten eines Beteiligungsunternehmens wesentlich beeinflussen kann und dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens wesentlich beeinflusst wird.

Aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts ändert sich die Art des Einbezugs verschiedener Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe. Gemäß der neuen Regelungen zur Konsolidierung gemäß IFRS 10 erfolgt der Einbezug einiger Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe nicht mehr durch Vollkonsolidierung, sondern nach der Equity-Methode. Zusätzlich ist gemäß IFRS 11 die Quotenkonsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen nicht mehr zulässig, so dass auch solche Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Anpassung der Änderungen im Konzernabschluss erfolgte retrospektiv zum 1. Jänner 2013.

Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung für das Jahr 2013 sowie die Konzern-Bilanz der CA Immo Gruppe zum 31.12.2013 bzw. 1.1.2013 durch die erstmalige Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 geändert haben.

Tsd. €	2013 laut IAS 27+28 (wie berichtet)	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11 und Umstellung Gliederung	2013 laut IFRS 10+11 (angepasst)
Mieterlöse	281.470	-86.595	194.875
Weiterverrechnete Betriebskosten	68.513	-29.989	38.524
Betriebskostenaufwand	-77.890	33.394	-44.496
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-21.500	5.007	-16.493
Nettomietergebnis	250.593	-78.183	172.410
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	7.316	0	7.316
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	-5.798	0	-5.798
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	1.518	0	1.518
Sonstige den Immobilien in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.612	1.830	-2.782
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	29.211	-7.106	22.105
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	-16.957	4.793	-12.164
Ergebnis aus Immobilienhandel	12.254	-2.313	9.941
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	63.204	-4.593	58.611
Erlöse aus Dienstleistungen	7.585	6.414	13.999
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-5.834	5.834	0
Indirekte Aufwendungen	-38.158	-2.580	-40.738
Sonstige betriebliche Erträge	9.226	-6.195	3.031
EBITDA	295.776	-79.786	215.990
Abschreibungen langfristiges Vermögen	-6.342	867	-5.475
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-500	487	-13
Abschreibungen und Wertänderungen	-6.842	1.354	-5.488
Neubewertungsgewinn	47.834	1.502	49.336
Neubewertungsverlust	-81.555	39.062	-42.493
Ergebnis aus Neubewertung	-33.721	40.564	6.843
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	26.287	26.287
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	255.213	-11.581	243.632
Finanzierungsaufwand	-148.297	29.433	-118.864
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	-3.000	0
Kursdifferenzen	-974	-89	-1.063
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	-32.214	-585	-32.799
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6.033	5.958	11.991
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-2.545	-1.233	-3.778
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.356	1.233	4.589
Finanzergebnis	-171.641	31.717	-139.924
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	83.572	20.136	103.708
Tatsächliche Ertragsteuer	-27.016	4.209	-22.807
Latente Steuern	-6.169	1.099	-5.070
Ertragsteuern	-33.185	5.308	-27.877
Ergebnis der Periode	50.387	25.444	75.831
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.050	-1.958	92
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	48.337	27.402	75.739

Tsd. €	2013 laut IAS 27+28 (wie berichtet)	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	2013 laut IFRS 10+11 (angepasst)
Ergebnis der Periode	50.387	25.444	75.831
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cash-flow Hedges	38.536	-190	38.346
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	51.484	0	51.484
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-23	23	0
Währungsdifferenzen	44	123	167
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-17.094	25	-17.069
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	72.947	-19	72.928
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	-430	0	-430
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	147	0	147
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-283	0	-283
Sonstiges Ergebnis der Periode	72.664	-19	72.645
Gesamtergebnis der Periode	123.051	25.425	148.476
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.307	-1.976	331
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	120.744	27.401	148.145

Tsd. €	31.12.2013 laut IAS 27+28 (wie berichtet)	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	31.12.2013 laut IFRS 10+11 (angepasst)
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.108.487	-968.923	2.139.564
Immobilienvermögen in Entwicklung	486.355	-86.260	400.095
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	32.813	0	32.813
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.069	-7.369	1.700
Immaterielle Vermögenswerte	35.056	-15.002	20.054
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	219.224	219.224
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	106.088	-67.344	38.744
Finanzielle Vermögenswerte	125.214	174.438	299.652
Aktive latente Steuern	5.079	-779	4.300
Langfristiges Vermögen	3.908.161	-752.015	3.156.146
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	79,6%	86,4%	78,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	118.190	-3.723	114.467
Zum Handel bestimmte Immobilien	59.169	-38.603	20.566
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	149.955	-13.949	136.006
Liquide Mittel	675.413	-61.987	613.426
Kurzfristiges Vermögen	1.002.727	-118.262	884.465
Summe Vermögen	4.910.888	-870.277	4.040.611
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.015.007	-14.471	1.000.536
Sonstige Rücklagen	-37.422	-1	-37.423
Einbehaltene Ergebnisse	181.900	10.539	192.439
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.798.199	-3.933	1.794.266
Nicht beherrschende Anteile	66.983	-66.983	0
Eigenkapital	1.865.182	-70.916	1.794.266
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,0%	8,1%	44,4%
Rückstellungen	8.370	-254	8.116
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.555.032	-452.913	1.102.119
Sonstige Verbindlichkeiten	194.343	9.396	203.739
Passive latente Steuern	216.418	-76.114	140.304
Langfristige Schulden	1.974.163	-519.885	1.454.278
Ertragsteuerverbindlichkeiten	14.131	-1.651	12.480
Rückstellungen	73.457	-12.383	61.074
Verzinsliche Verbindlichkeiten	872.045	-263.222	608.823
Sonstige Verbindlichkeiten	111.910	-2.220	109.690
Kurzfristige Schulden	1.071.543	-279.476	792.067
Summe Eigenkapital und Schulden	4.910.888	-870.277	4.040.611

Tsd. €	1.1.2013 laut IAS 27+28 (wie berichtet)	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1.1.2013 laut IFRS 10+11 (angepasst)
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	4.391.378	-1.252.006	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	726.988	-191.655	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	36.253	0	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.972	-7.806	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	37.122	-15.417	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	242.818	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.233	0	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	93.587	119.707	213.294
Aktive latente Steuern	9.812	-2.287	7.525
Langfristiges Vermögen	5.341.345	-1.106.646	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	90,7%	91,8%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	53.794	0	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	52.693	-30.435	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	182.866	-4.166	178.700
Liquide Mittel	257.744	-64.516	193.228
Kurzfristiges Vermögen	547.097	-99.117	447.980
Summe Vermögen	5.888.442	-1.205.763	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.030.410	0	1.030.410
Sonstige Rücklagen	-107.659	-2.170	-109.829
Einbehaltene Ergebnisse	131.393	-14.693	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.692.858	-16.863	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	122.884	-110.262	12.622
Eigenkapital	1.815.742	-127.125	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,8%	10,5%	36,1%
Rückstellungen	4.163	-253	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.454.856	-450.144	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	271.435	-8.475	262.960
Passive latente Steuern	215.863	-81.294	134.569
Langfristige Schulden	2.946.317	-540.166	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.448	-826	14.622
Rückstellungen	78.931	-9.537	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	924.676	-511.856	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	107.328	-16.253	91.075
Kurzfristige Schulden	1.126.383	-538.472	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	5.888.442	-1.205.763	4.682.679

Tsd. €	2013 laut IAS 27+28 (wie berichtet)	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	2013 laut IFRS 10+11 (angepasst)
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	83.572	20.136	103.708
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	21.656	-39.052	-17.396
Abschreibungen und Wertänderungen	6.842	-1.354	5.488
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs-	-65.279	6.622	-58.657
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-7.385	3.022	-4.363
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	139.264	-32.391	106.873
Kursdifferenzen	974	89	1.063
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	32.214	585	32.799
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	-811	-26.287	-27.098
Cash-flow aus dem Ergebnis	211.047	-68.630	142.417
Zum Handel bestimmte Immobilien	-6.976	8.655	1.679
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28.645	-19.518	9.127
Rückstellungen	-2.326	462	-1.864
Sonstige Verbindlichkeiten	-20.849	10.196	-10.653
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-1.506	-205	-1.711
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	209.541	-68.835	140.706
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-225.268	65.434	-159.834
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel	0	-32.586	-32.586
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-5.077	87	-4.990
Veräußerung von Finanzvermögen	1.400	0	1.400
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-180.607	-180.607
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	243.343	16.521	259.864
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel	600.217	-134.257	465.960
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	0	136.099	136.099
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	0	-26.892	-26.892
Rückzahlung Darlehen von Gemeinschaftsunternehmen	0	21.458	21.458
Rückgezahlte/gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-7.447	0	-7.447
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	1.021	1.626	2.647
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	-5.800	3.736	-2.064
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	7.565	-1.078	6.487
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	609.954	-130.459	479.495
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	629.219	-224.596	404.623
Geldzufluss von Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschenden Anteilen	6.496	-6.496	0
Ausschüttung an Aktionäre	-33.385	0	-33.385
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen und Auszahlungen von	-56.674	47.232	-9.442
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-810.548	357.548	-453.000
Übrige gezahlte Zinsen	-134.178	26.640	-107.538
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-399.070	200.328	-198.742
Nettoveränderung der liquiden Mittel	420.425	1.034	421.459
Liquide Mittel 1.1.	257.744	-64.516	193.228
Fremdwährungskursänderungen	-2.680	1.419	-1.261
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-76	76	0
Liquide Mittel 31.12.	675.413	-61.987	613.426

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. Ein Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn:

- die erworbene Einheit eine größere Anzahl von Immobilien umfasst oder
- sie über das Halten von Immobilien hinausgehende Aktivitäten betreibt oder
- sie über eigenes Personal verfügt, um die Immobilien zu bewirtschaften

Handelt es sich bei den erworbenen Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) nicht um einen Geschäftsbetrieb, liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Entsprechend werden somit nur Vermögenswerte und Schulden erworben welche mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst werden. 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.

Die nicht beherrschenden Anteile werden entsprechend der Qualifikation des Kapitalanteils als Eigen- oder als Fremdkapital unter den nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten im Fremdkapital ausgewiesen. Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden bei Zugang zum anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der nicht beherrschenden Anteile 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.

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder 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.

Ein Firmenwert ergibt sich beim Erwerb eines Geschäftsbetriebes aus der Gegenüberstellung des beizulegenden Zeitwertes der übertragenen Gegenleistung und des Betrages, der für die nicht beherrschenden Anteile erfasst wurde, mit dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (dem Nettovermögen) des erworbenen Unternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird als Firmenwert angesetzt.

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.

At Equity-Methode

Nach der Equity-Methode sind die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie 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 Ergebnisses laut Gewinn- und Verlustrechnung, und 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 der Anteile als Ergebnis eines Wertminderungstests.

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 ausländischer Währung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in ausländischer 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:

		Ankauf 31.12.2014	Verkauf 31.12.2014	Ankauf 31.12.2013	Verkauf 31.12.2013
Schweiz	CHF	1,1936	1,2064	1,2186	1,2314
USA	USD	1,2111	1,2211	1,3725	1,3825

Umrechnung von Einzelabschlüssen in ausländischer Währung

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, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in ausländischer 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 werden 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, den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa sowie den 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 31.12.2014	Stichtagskurs 31.12.2013	Durchschnittskurs 2014	Durchschnittskurs 2013
Bulgarien	BCN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,6615	7,6376	7,6325	7,5771
Polen	PLN	4,2623	4,1472	4,1893	4,2110
Rumänien	RON	4,4821	4,4847	4,4378	4,4157
Russland	RUB	69,1315	45,2000	51,6654	42,6099
Serbien	RSD	120,9583	114,6421	117,3674	113,0774
Tschechien	CZK	27,7250	27,4250	27,5500	26,1958
Ukraine	UAH	19,2329	11,0415	16,0213	10,6421
Ungarn	HUF	314,8900	296,9100	309,6975	298,0734

d) Immobilienvermögen

Klassifizierung

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder 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. Dabei wird das Immobilienvermögen zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen so-

wie 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 Anschaffungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 3 bis 10 Jahre beträgt. Jene des selbst genutzten Immobilienvermögens beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 50 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 50 Jahre, Haustechnik 20 bis 25 Jahre, Dach 15 bis 25 Jahre sowie Mieterausbauten 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 97,7 % (31.12.2013: 99,9 %), in Deutschland für 97,9 % (31.12.2013: 94,6 %) sowie in Osteuropa für 87,7 % (31.12.2013: 94,0 %) des Immobilienvermögens eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2014. 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 ermittelten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 2 % bis 15 % des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2013: 7,0 % 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 Risiken werden u.a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Kapitalisierungs-/Abzinsungzinssätzen berücksichtigt. Die Zinssätze liegen innerhalb einer Bandbreite von 4,5 % bis 5,5 % und 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	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 2014	Bandbreite 2013
Bewertungsverfahren Investment Methode	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	327.650	359.585	Ist-Miete €/m ² p. M.	6,4 – 22,61	5,23 – 16,28
			Markt-Miete €/m ² p. M.	6,33 – 22,96	6,00 – 14,50
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,84	6,43
			durchschn. Leerstandsrate in %	4,06	6,86
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,25 / 8,00 / 5,41	4,25 / 7,00 / 5,22
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,55 / 8,00 / 5,52	4,50 / 7,25 / 5,48
Büro Deutschland	471.040	447.130	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,13 – 19,02	9,13 – 21,00
			Markt-Miete €/m ² p. M.	9,19 – 19,42	8,00 – 21,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	8,24	7,61
			durchschn. Leerstandsrate in %	9,11	5,57
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,25 / 6,00 / 5,11	4,25 / 6,15 / 4,96
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 6,00 / 5,29	4,75 / 6,15 / 5,24
Büro Osteuropa	690.550	720.650	Ist-Miete €/m ² p. M.	7,58 – 22,58	6,25 – 43,30
			Markt-Miete €/m ² p. M.	7,87 – 20,74	8,00 – 21,67
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,64	2,77
			durchschn. Leerstandsrate in %	13,67	13,55
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,45 / 9,00 / 7,77	6,75 / 9,00 / 7,85
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,45 / 9,50 / 7,79	6,75 / 9,50 / 7,86
Büro Gesamt	1.489.240	1.527.365			
Retail Österreich	112.740	111.440	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,98 – 13,76	5,24 – 72,42
			Markt-Miete €/m ² p. M.	4,37 – 14,66	4,44 – 68,39
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	8,00	6,99
			durchschn. Leerstandsrate in %	5,57	1,54
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 9,50 / 5,32	5,00 / 6,75 / 5,24
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 9,00 / 5,35	5,00 / 7,25 / 5,32
Retail Osteuropa	44.900	54.930	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,31 – 11,92	3,78 – 11,82
			Markt-Miete €/m ² p. M.	6,61 – 8,96	4,44 – 68,39
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,50	5,09
			durchschn. Leerstandsrate in %	15,47	16,8
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	8,80 / 9,00 / 8,84	8,80 / 9,00 / 8,84
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,35 / 9,00 / 8,55	8,80 / 9,00 / 8,86
Retail Gesamt	157.640	166.370			

Klassifizierung	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 2014	Bandbreite 2013
Bewertungsverfahren Investment Methode	Tsd. €	Tsd. €			
Hotel Österreich	86.900	88.870	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,06 – 10,85	10,40 – 10,66
			Markt-Miete €/m ² p. M.	9,27 – 11,00	10,40 – 11,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	8,55	14
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,69	0
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,75 / 5,45	4,75 / 6,00 / 5,04
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 5,75 / 5,51	5,25 / 6,50 / 5,53
Hotel Deutschland	72.600	71.500	Ist-Miete €/m ² p. M.	12,95 – 15,86	15,54 – 15,86
			Markt-Miete €/m ² p. M.	13,16 – 15,86	15,54 – 15,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	18,09	18,02
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,61	0
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,60 / 6,00 / 5,67	5,65 / 6,00 / 5,72
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,60 / 6,00 / 5,67	5,65 / 6,00 / 5,72
Hotel Osteuropa	11.600	39.907	Ist-Miete €/m ² p. M.	4,88 – 4,88	6,70 – 6,70
			Markt-Miete €/m ² p. M.	4,90 – 4,90	6,70 – 6,70
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	10,00	8,4
			durchschn. Leerstandsrate in %	14,25	0
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	8,00 / 8,00 / 8,00	8,50 / 8,50 / 8,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,50 / 8,50 / 8,50	9,00 / 9,00 / 9,00
Hotel Gesamt	171.100	200.277			
Sonstige Österreich	139.498	133.888	Ist-Miete €/m ² p. M.	0,06 – 11,15	0,80 – 11,27
			Markt-Miete €/m ² p. M.	0,06 – 11,34	2,50 – 13,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,00	6,5
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,38	10
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,75 / 12,00 / 6,28	3,75 / 7,75 / 5,63
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,50 / 8,50 / 5,59	4,75 / 8,25 / 5,71
Sonstige Deutschland	149.590	162.225	Ist-Miete €/m ² p. M.	3,40 – 5,19	0,00 – 5,47
			Markt-Miete €/m ² p. M.	3,24 – 6,03	3,24 – 6,21
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,63	8,56
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,80	8
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 8,50 / 6,65	5,00 / 8,75 / 6,67
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 8,50 / 6,98	5,25 / 8,75 / 7,00
Sonstige Osteuropa	0	8.550	Ist-Miete €/m ² p. M.	-	9,61 – 9,61
			Markt-Miete €/m ² p. M.	-	9,00 – 9,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	-	18,66
			durchschn. Leerstandsrate in %	-	0
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	-	8,50 / 8,50 / 8,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	-	8,50 / 8,50 / 8,50

Sonstiges Gesamt	289.088	304.663			
Klassifizierung	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 2014	Bandbreite 2013
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	10.500	0	Soll-Miete €/m ² p. M.	12,00 – 16,50	-
			Baukosten €/m ²	1.400,00	-
			Nebenkosten in % von Baukosten	16,50	-
Büro Deutschland	150.500	36.600	Soll-Miete €/m ² p. M.	17,58 – 21,25	16,50 – 21,00
			Baukosten €/m ²	1.600 – 2.100	1.450 – 2.100
			Nebenkosten in % von Baukosten	22,00 – 31,00	15,00 – 19,00
Büro Gesamt	161.000	36.600			
Sonstige Österreich	0	14.300	Soll-Miete €/m ² p. M.	-	10,50 – 12,50
			Baukosten €/m ²	-	1.293,00
			Nebenkosten in % von Baukosten	-	13
Sonstiges Gesamt	0	14.300			

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

Klassifizierung	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst	Inputfaktoren	Bandbreite 2014	Bandbreite 2013
Bewertungsverfahren Vergleichswert, Liquidations bzw. Residualwertverfahren					
Grundstücksreserven Deutschland	327.305	315.260	Vergleichstwerte / m ²	3,48 –	3,48 –
			Grundstücksfläche	13.378,55	12.946,98
Grundstücksreserven Osteuropa	10.817	12.520	Vergleichstwerte / m ²	5,10 – 292,75	5,80 – 294,12
			Grundstücksfläche		
Grundstücksreserven Gesamt	338.122	327.780			

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 entsprechend eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage, die Marktwerte noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommt noch ein weiterer wesentlicher Inputfaktor „die Baukosten“ hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. die Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (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 in der Regel 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, der 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 Immobiliensachverständigen beauftragt welche nicht als Makler im Vermietungs- bzw. Investmentgeschäft tätig sind.

e) Immaterielle Vermögenswerte

Der Posten "Firmenwert" entspricht bei Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 dem Unterschiedsbetrag aus der Verteilung der Anschaffungskosten auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Immobilien und den dazu gehörigen, gemäß IAS 12 nicht abgezinsten, passiven latenten Steuern. 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 ermittelt die CA Immo Gruppe für das selbst genutzte Immobilienvermögen (inkl. Hotelbewirtschaftung), die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die immateriellen Vermögenswerte den erzielbaren Betrag. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und dem Nutzungswert. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Abschreibung auf diesen Wert. Wertminderungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung - mit Ausnahme beim Firmenwert - 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 eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe, basierend auf Erfahrungswerten von 5 Jahren bis 18 Jahren, zum Bilanzstichtag unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Beholdedauer 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 Firmenwertes.

Firmenwertänderung in TEUR				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	- 5%	- 10%	- 5%	- 10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	- 723,6	- 1.232,0	- 1.351,5	- 2.039,1

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

Sonstige Anteile an Gesellschaften

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und auf die auch kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird, sind der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar/zu Anschaffungskosten“ (AFS/AC – available for sale/at cost) zugeordnet. Da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten.

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.

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind 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 und sonstigen Vermögenswerten 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). 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 finanzielle 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 (erhaltene Anzahlungen) werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinnt.

Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsscaps, 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 Vermögenswerte oder langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit des Instruments mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt wird. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige Vermögenswerte oder kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cash-flow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht. Die CA Immo Gruppe verfolgt ausschließlich eine Micro-Hedge-Strategie, bei der die Sicherungsinstrumente direkt 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, Swaptions, Zinscaps und Zinsfloors ohne gleichlaufenden Kreditvertrag der Fall. Gemäß IAS 39 sind Derivate außerhalb von Hedge Accounting der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ (HFT – held for trading) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird daher zur Gänze erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Swaptions, Zinscaps und Zinsfloors werden von externen Dritten 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) Fertigungsaufträge

Im Rahmen der anzuwendenden Gewinnrealisierungsmethode („percentage of completion method“) werden die Auftragslöse und Auftragskosten in Verbindung mit Fertigungsaufträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen (z.B. Projektsteuerung, Hochbau, Innenausbau, Erschließung von Grundstücken, Entsorgung von Altlasten), entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Forderung erfasst. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Bilanzstichtag geschätzten Auftragsgesamtkosten ermittelt (cost-to-cost-Methode). 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 dem Betrag bewertet, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen, die sich aus neuen Erkenntnissen ergeben können, 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, Kreditverbindlichkeiten die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern die gemäß IAS 12 bewertet werden.

k) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

Seit dem Geschäftsjahr 2010 wird dem Vorstand jedes Jahr die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wird mit dem Schlusskurs des jeweils vorangegangenen Bilanzstichtages, erstmals somit zum 31.12.2009, bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und seit 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwertes und über einen Erdienungszeitraum von drei Jahren aufwandswirksam in den Rückstellungen 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 vier Anwartschaften, davon drei für bereits ausgeschiedene Geschäftsführer. Für die in Vorjahren abgeschlossene Rückdeckungsversicherung für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen erfolgt gemäß IAS 19.59 der Ausweis von Planvermögen unter den langfristigen "Forderungen und sonstigen Vermögenswerten" in der Bilanz, soweit das Planvermögen den Barwert der zukünftigen Verpflichtungen übersteigt und die Ansprüche der CA Immo Gruppe zustehen.

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:

	31.12.2014	31.12.2013
Rechnungszinssatz	1,56%	2,82%
Erwartete Bezugsenerhöhungen	2,0%	2,0%
Ansamlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	1,56%	2,82%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2014 2,8 % (2013: 2,0 %).

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.

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) Sonstige Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

Sonstige 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 und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen und Bezugsrechte aufgrund von Wandelschuldverschreibungen, Bewertung und Verkauf eigener Aktien sowie teilweise auf die Bewertung von Derivatgeschäften). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern alle temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit 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	
	2014	2013		2014	2013
Bulgarien	10,0%	10,0%	Schweiz	31,9%	31,9%
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%	28,6%	Slowenien	17,0%	17,0%
Niederlande	20,0% / 25,0%	20,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	16,0%	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%
Russland	20,0%	20,0%			

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für ausgewählte Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG. 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 getroffenen 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.

o) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der berichtspflichtigen 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 Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden.

Die Zuordnung zu den 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 (inkl. Hotelbewirtschaftung) 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 AG, Wien

p) Umsatzrealisierung

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 eingemommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

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

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.

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

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 aufgezinnt. 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 Ver-

kauf während der Errichtung zu erfassen sind. Voraussetzung für die Erfassung eines Verkaufes ist, dass die CA Immo Gruppe keine Verfügungsmacht über die entstehende Immobilie mehr hat.

Wird ein Vertrag zur Errichtung einer Immobilie als Fertigungsauftrag erfasst, d.h. 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 der in den Anwendungsbereich von IAS 18 fällt. 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 Gesamtumsatzes 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 in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst wurde.

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 unter 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 im Wesentlichen die Bewertung von Ausleihungen.

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

Die geopolitischen Krisen in einem globalen Finanzsystem haben in den letzten Jahren zu erhöhten Schwankungen in den gewerblichen Immobilienmärkten geführt, welche Auswirkungen auf die Preise und Werte hatten. 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 dem 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 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).

Büro Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	2,79%	6,96%	11,12%	15,29%	19,45%
- 5%	- 2,48%	1,39%	5,27%	9,14%	13,02%
0%	- 7,23%	- 3,61%	0,00%	3,61%	7,23%
+5%	- 11,53%	- 8,15%	- 4,77%	- 1,39%	1,99%
+10%	- 15,44%	- 12,27%	- 9,10%	- 5,93%	- 2,76%

Büro Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,00%	7,26%	11,53%	15,79%	20,06%
- 5%	- 2,47%	1,49%	5,46%	9,43%	13,39%
0%	- 7,40%	- 3,70%	0,00%	3,70%	7,40%
+5%	- 11,86%	- 8,40%	- 4,94%	- 1,48%	1,98%
+10%	- 15,91%	- 12,67%	- 9,43%	- 6,19%	- 2,95%

Büro Osteuropa					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	1,74%	6,56%	11,39%	16,22%	21,05%
- 5%	- 3,67%	0,86%	5,40%	9,93%	14,46%
0%	- 8,54%	- 4,27%	0,00%	4,27%	8,54%
+5%	- 12,94%	- 8,91%	- 4,88%	- 0,85%	3,18%
+10%	- 16,95%	- 13,14%	- 9,32%	- 5,51%	- 1,69%

Retail Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	2,82%	7,10%	11,39%	15,67%	19,95%
- 5%	- 2,57%	1,41%	5,39%	9,37%	13,36%
0%	- 7,43%	- 3,72%	0,00%	3,72%	7,43%
+5%	- 11,83%	- 8,35%	- 4,88%	- 1,40%	2,07%
+10%	- 15,83%	- 12,57%	- 9,31%	- 6,05%	- 2,79%

Retail Osteuropa					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,34%	7,35%	11,35%	15,35%	19,36%
- 5%	- 2,07%	1,65%	5,38%	9,10%	12,82%
0%	- 6,94%	- 3,47%	0,00%	3,47%	6,94%
+5%	- 11,36%	- 8,11%	- 4,87%	- 1,62%	1,62%
+10%	- 15,38%	- 12,34%	- 9,30%	- 6,25%	- 3,21%

Hotel Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,36%	7,32%	11,27%	15,23%	19,19%
- 5%	- 2,00%	1,67%	5,34%	9,01%	12,68%
0%	- 6,83%	- 3,41%	0,00%	3,41%	6,83%
+5%	- 11,20%	- 8,01%	- 4,83%	- 1,65%	1,53%
+10%	- 15,17%	- 12,20%	- 9,22%	- 6,25%	- 3,27%

Hotel Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	6,45%	8,80%	11,15%	13,51%	15,86%
- 5%	1,03%	3,16%	5,28%	7,41%	9,53%
0%	- 3,85%	- 1,92%	0,00%	1,92%	3,85%
+5%	- 8,27%	- 6,53%	- 4,78%	- 3,03%	- 1,29%
+10%	- 12,31%	- 10,72%	- 9,13%	- 7,54%	- 5,95%

Hotel Osteuropa					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	4,77%	7,91%	11,05%	14,19%	17,32%
- 5%	- 0,53%	2,35%	5,23%	8,11%	11,00%
0%	- 5,31%	- 2,66%	0,00%	2,66%	5,31%
+5%	- 9,64%	- 7,19%	- 4,73%	- 2,28%	0,18%
+10%	- 13,59%	- 11,31%	- 9,04%	- 6,76%	- 4,49%

Sonstige Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	2,52%	7,05%	11,59%	16,12%	20,66%
- 5%	- 2,97%	1,26%	5,49%	9,72%	13,95%
0%	- 7,91%	- 3,95%	0,00%	3,95%	7,91%
+5%	- 12,38%	- 8,67%	- 4,97%	- 1,26%	2,45%
+10%	- 16,45%	- 12,97%	- 9,48%	- 6,00%	- 2,51%

Sonstige Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	- 10%	- 5%	0%	5%	10%
- 10%	3,19%	7,53%	11,88%	16,22%	20,57%
- 5%	- 2,43%	1,59%	5,62%	9,65%	13,68%
0%	- 7,49%	- 3,74%	0,00%	3,74%	7,49%
+5%	- 12,06%	- 8,57%	- 5,08%	- 1,59%	1,90%
+10%	- 16,21%	- 12,95%	- 9,69%	- 6,43%	- 3,16%

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 sowie Baurechtschaffungen herangezogen.

in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	- 10%	- 5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	79,97	84,41	88,86	93,30	97,74
Beizulegende Zeitwerte	169,89	165,44	161,00	156,56	152,11
Änderung zu Ausgangswert	5,5%	2,8%	0,0%	- 2,8%	- 5,5%

Die Szenariobetrachtung zeigt nur eine Momentaufnahme zum Bilanzstichtag, wo die noch erwarteten ausstehenden Investitionskosten ungefähr 55 % des beizulegenden Zeitwerts entsprechen. Bei zunehmendem Fertigstellungsgrad der Hochbauten und Baurechtschaffungen – bei sonst gleichen Bedingungen - wird sich der Wertanteil sukzessive zu Gunsten des Marktwertes verändern.

Steuern

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften 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.

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 von externen Dritten 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, die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind

-Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden, die nicht beobachtbar sind

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	2.589.169	2.589.169
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	64	0	64
Finanzielle Vermögenswerte AFS	24.547	0	0	24.547
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	24.547	64	0	24.611
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	91.481	91.481
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	91.481	91.481
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 43.922	0	- 43.922
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 33.689	0	- 33.689
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	- 77.611	0	- 77.611
Summe	24.547	- 77.547	2.680.650	2.627.650

31.12.2013	Bemessungshierarchie gem. IFRS 13			
angepasst				
Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.139.564	2.139.564
Immobilien in Entwicklung	0	0	400.095	400.095
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	2.539.659	2.539.659
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	2.109	0	2.109
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	0	2.109	0	2.109
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	114.467	114.467
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	0	114.467	114.467
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	- 56.959	0	- 56.959
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	- 48.201	0	- 48.201
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	- 105.161	0	- 105.161
Summe	0	- 103.052	2.654.126	2.551.075

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:

2014	Büro	Büro	Büro	Retail	Retail
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Österreich	Osteuropa
Stand 01.01.	359.585	447.130	720.650	111.440	54.930
Zugänge	5.507	22.241	6.421	139	135
Abgänge	- 23.944	- 3.790	- 17.367	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung (in der GuV)	1.814	3.519	- 14.384	1.249	- 6.479
Umgliederung IFRS 5	- 15.800	0	0	0	- 3.548
Sonstige Veränderungen	488	1.939	- 4.770	- 88	- 138
Stand 31.12.	327.650	471.040	690.550	112.740	44.900

2014 Tsd. €	Hotel Österreich	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	Sonstige Osteuropa
Stand 01.01.	88.870	71.500	39.907	133.888	162.225	8.550
Zugänge	0	0	24	51	- 7	0
Abgänge	0	0	0	- 10.264	- 10.345	- 8.500
Erwerb Immobilien-gesellschaften	0	0	0	0	0	0
Bewertung (in der GuV)	- 1.765	1.124	- 3.224	1.405	- 3.131	- 50
Umgliederung IFRS 5	0	0	- 24.198	- 4.680	0	0
Sonstige Veränderungen	- 205	- 24	- 909	19.099	848	0
Stand 31.12.	86.900	72.600	11.600	139.498	149.590	0

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 Immobilien-gesellschaften	0	63.242	0	0
Bewertung (in der GuV)	5.074	10.320	11.312	- 1.720
Umgliederung IFRS 5	0	- 3.305	0	0
Sonstige Veränderungen	- 9.500	- 4.276	- 3.237	0
Stand 31.12.	10.500	150.500	327.305	10.817

v) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2014 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1.1.2014
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	1.1.2014
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014
Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Übergangsvorschriften	1.1.2014
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften	1.1.2014
Änderung zu IAS 27	Einzelabschlüsse	1.1.2014
Änderung zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014
Änderung zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden	1.1.2014
Änderung zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag nichtfinanzieller Vermögenswerte	1.1.2014
Änderung zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1.1.2014

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

Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRIC 21	Angaben	1.7.2014
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.7.2014 ²⁾
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.7.2014 ²⁾
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011– 2013)	diverse	1.7.2014 ²⁾
Änderung zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016 ²⁾
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungs-methoden	1.1.2016 ²⁾
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016 ²⁾
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2016 ²⁾
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity Methode)	1.1.2016 ²⁾
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012– 2014)	diverse	1.1.2016 ²⁾
IFRS 14	regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016 ²⁾
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2017 ²⁾
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018 ²⁾

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

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

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

Die Auswirkungen der Änderungen von IFRS 9 und IFRS 15 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 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		Bestand
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	
2014							
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
Nettomietergebnis	37.917	72	37.989	48.566	9.680	58.246	101.726
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 langfristiges 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	- 21.745	- 27.629	- 16.651
Sonstige betriebliche Erträge	52	0	52	1.556	590	2.146	4.262
EBITDA	38.076	- 134	37.942	48.253	37.435	85.688	91.843
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
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	41.967	- 134	41.833	83.696	59.516	143.212	14.073

31.12.2014

Immobilienvermögen ¹⁾	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	236.698
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.534	3.499	3.156
Segmentvermögen	764.912	6	764.918	1.253.578	1.073.358	2.326.936	1.814.218
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
Schulden	422.710	5	422.715	795.957	527.779	1.323.736	1.341.125
Eigenkapital	342.202	1	342.203	457.621	545.579	1.003.200	473.093
Investitionen ²⁾	6.323	0	6.323	9.504	147.746	157.250	14.360

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

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 2.078 Tsd. € (31.12.2013: 8.608 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
Development	Summe	Bestand	Development	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
4.057	105.783	14.658	0	14.658	216.676	0	- 87.831	128.845
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	- 48.836	- 14.689	19.139	- 44.386
615	4.877	4	5.332	5.336	12.411	322	- 1.264	11.469
3.778	95.621	13.080	5.001	18.081	237.332	- 10.704	- 77.577	149.051
- 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
13.441	27.514	2.498	1.860	4.358	216.917	- 11.260	- 62.740	142.917
101.154	1.675.518	223.739	5.802	229.541	4.422.348	0	- 1.715.720	2.706.628
11.108	247.806	5.556	3.319	8.875	827.747	691.122	- 558.857	960.012
0	3.156	0	0	0	6.655	51.498	- 53.852	4.301
112.262	1.926.480	229.295	9.121	238.416	5.256.750	742.620	- 2.328.429	3.670.941
96.570	1.188.571	164.789	28.461	193.250	2.751.137	311.812	- 1.833.799	1.229.150
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
106.120	1.447.245	182.577	28.499	211.076	3.404.772	361.673	- 2.047.211	1.719.234
6.142	479.235	46.718	- 19.378	27.340	1.851.978	380.947	- 281.218	1.951.707
14.490	28.850	2.924	32	2.956	195.379	528	- 11.904	184.003

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
2013 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	39.231	1.123	40.354	73.790	38.289	112.079	122.481
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	507	0	507	330	0	330	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.077	87	9.164	8.091	6.676	14.767	43.698
Betriebskostenaufwand	- 9.911	- 121	- 10.032	- 9.696	- 7.851	- 17.547	- 49.669
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.407	- 24	- 3.431	- 6.139	- 4.002	- 10.141	- 7.326
Nettomietergebnis	35.497	1.065	36.562	66.376	33.112	99.488	109.184
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.518
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 96	- 96	0	- 6.379	- 6.379	- 4
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	16.278	16.278	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.901	- 3.447	- 546	34.930	43.183	78.113	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	9.466	9.466	1.328
Indirekte Aufwendungen	- 957	- 153	- 1.110	- 4.435	- 22.546	- 26.981	- 17.023
Sonstige betriebliche Erträge	465	12	477	2.954	1.405	4.359	4.205
EBITDA	37.906	- 2.619	35.287	99.825	74.519	174.344	99.208
Abschreibungen und Wertänderungen	- 922	0	- 922	- 128	- 1.894	- 2.022	- 3.579
Ergebnis aus Neubewertung	- 458	223	- 235	- 4.637	10.441	5.804	- 30.041
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	36.526	- 2.396	34.130	95.060	83.066	178.126	65.588
31.12.2013							
angepasst							
Immobilienvermögen ¹⁾	650.019	54.700	704.719	525.880	1.108.730	1.634.610	1.732.161
Sonstiges Vermögen	154.318	11.661	165.979	149.878	607.337	757.215	197.146
Aktive latente Steuern	0	0	0	813	3.381	4.194	954
Segmentvermögen	804.337	66.361	870.698	676.571	1.719.448	2.396.019	1.930.261
Verzinsliche Verbindlichkeiten	320.608	20.820	341.428	323.903	618.977	942.880	1.325.867
Sonstige Verbindlichkeiten	38.147	3.116	41.263	77.122	44.059	121.181	110.926
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.595	173	52.768	59.966	76.601	136.567	106.355
Schulden	411.350	24.109	435.459	460.991	739.637	1.200.628	1.543.148
Eigenkapital	392.987	42.252	435.239	215.580	979.811	1.195.391	387.113
Investitionen ²⁾	3.010	9.640	12.650	5.216	113.123	118.339	260.519

	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente		Überleitung	Summe
Development	Summe	Bestand	Development	Summe		Holding	Konsoli- dierung	
3.040	125.521	16.377	0	16.377	294.331	0	- 99.456	194.875
0	0	0	0	0	837	0	- 837	0
688	44.386	4.658	0	4.658	72.975	0	- 34.451	38.524
- 1.085	- 50.754	- 5.730	0	- 5.730	- 84.063	0	39.567	- 44.496
- 793	- 8.119	- 1.373	0	- 1.373	- 23.064	0	6.571	- 16.493
1.850	111.034	13.932	0	13.932	261.016	0	- 88.606	172.410
0	1.518	0	0	0	1.518	0	0	1.518
- 118	- 122	0	- 110	- 110	- 6.707	0	3.925	- 2.782
0	0	0	0	0	16.278	0	- 6.337	9.941
0	0	0	0	0	77.567	0	- 18.956	58.611
0	1.328	0	0	0	10.794	3.531	- 326	13.999
- 2.681	- 19.704	- 1.810	- 800	- 2.610	- 50.405	- 10.305	19.972	- 40.738
483	4.688	150	771	921	10.445	175	- 7.589	3.031
- 466	98.742	12.272	- 139	12.133	320.506	- 6.599	- 97.917	215.990
0	- 3.579	- 31	- 1	- 32	- 6.555	- 372	1.439	- 5.488
- 9.053	- 39.094	- 8.598	791	- 7.807	- 41.332	0	48.175	6.843
0	0	0	0	0	0	0	26.287	26.287
- 9.519	56.069	3.643	651	4.294	272.619	- 6.971	- 22.016	243.632
120.263	1.852.424	242.500	8.900	251.400	4.443.153	0	- 1.735.648	2.707.505
204.033	401.179	13.355	3.479	16.834	1.341.207	442.814	- 455.215	1.328.806
75	1.029	0	0	0	5.223	44.199	- 45.122	4.300
324.371	2.254.632	255.855	12.379	268.234	5.789.583	487.013	- 2.235.985	4.040.611
235.716	1.561.583	187.518	25.137	212.655	3.058.546	533.041	- 1.880.645	1.710.942
8.633	119.559	8.274	72	8.346	290.349	45.728	46.542	382.619
2.073	108.428	9.886	0	9.886	307.649	48	- 154.913	152.784
246.422	1.789.570	205.678	25.209	230.887	3.656.544	578.817	- 1.989.016	2.246.345
77.949	465.062	50.177	- 12.830	37.347	2.133.039	- 91.804	- 246.969	1.794.266
4.968	265.487	2.181	11	2.192	398.668	483	- 30.500	368.651

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Überleitung	2014		2013 angepasst	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	37.784	26,0	42.165	14,5
Rumänien	32.960	22,7	31.421	10,8
Tschechien / Slowakei	24.363	16,8	24.372	8,4
Ungarn	25.960	17,9	27.563	9,5
Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	537.027	19,8	648.012	14,8
Rumänien	397.599	14,7	414.645	9,4
Tschechien / Slowakei	366.754	13,6	397.527	9,1
Ungarn	374.138	13,8	392.240	8,9

2. Mieterlöse

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Regelmäßige Mieterlöse	143.011	182.527
Bedingte Mieterlöse	1.794	1.342
Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	- 168	10.553
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	558	453
Mieterlöse	145.195	194.875

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

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	0,0%	1.037	0,7%
Sonstige Objekte	5.153	12,3%	3.466	7,9%	740	1,5%	0	0,0%	9.359	6,4%
Mieterlöse	41.833	100%	43.657	100%	49.842	100%	9.863	100%	145.195	100%

2013 angepasst	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büroobjekte	17.902	44,4%	93.570	86,8%	30.722	83,4%	8.605	87,5%	150.799	77,4%
Hotelobjekte	6.429	15,9%	1.575	1,5%	1.156	3,1%	1.233	12,5%	10.392	5,3%
Geschäftsobjekte	8.698	21,6%	310	0,3%	4.149	11,2%	0	0,0%	13.157	6,8%
Logistik	0	0,0%	7.711	7,2%	0	0,0%	0	0,0%	7.711	4,0%
Wohnobjekte	1.848	4,6%	261	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	2.109	1,1%
Sonstige Objekte	5.476	13,6%	4.372	4,1%	857	2,3%	0	0,0%	10.705	5,5%
Mieterlöse	40.353	100%	107.799	100%	36.885	100%	9.838	100%	194.874	100%

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10 % der gesamten Mieterlöse. Im Vorjahr traf dies allerdings auf das Land Hessen mit Mieterlösen von 42.670 Tsd. € bzw. 21,9% an den Gesamtmietserlösen zu.

3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Weiterverrechnete Betriebskosten	33.471	38.524
Betriebskostenaufwand	- 39.261	- 44.496
Eigene Betriebskosten	- 5.790	- 5.972
Instandhaltungsaufwand	- 4.671	- 7.820
Vermittlungshonorare	- 1.167	- 1.777
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	- 1.091	- 1.011
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	- 3.631	- 5.885
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 10.560	- 16.493
Gesamt	- 16.350	- 22.465

4. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

Die CA Immo Gruppe bewirtschaftet 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.

Die Abschreibungen und Wertminderung der selbst genutzten Hotels in Tschechien sind im Posten Abschreibungen langfristiges Vermögen in Höhe von 5.663 Tsd. € (2013: 2.993 Tsd. €) enthalten.

5. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	- 1.362	- 1.711
Immobilienwerbung	- 80	- 18
Projektentwicklung und Projektdurchführung	- 1.110	- 981
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	- 2.552	- 2.710
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	- 622	- 72
Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.175	- 2.782

6. Ergebnis aus Immobilienhandel

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Verkaufserlöse	14.870	22.105
Buchwertabgang inkl. Verkaufsnebenkosten	- 6.145	- 12.201
Wertaufholung der im laufenden Geschäftsjahr verkauften zum Handel bestimmte Immobilien	0	37
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	- 6.145	- 12.164
Ergebnis aus Immobilienhandel	8.725	9.941
Ergebnis aus Immobilienhandel in % der Verkaufserlöse	58,7%	45,0%

7. Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2014	Österreich	Deutschland	2013 angepasst
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	0	2.709	4.857	7.566	0	482.070	482.070
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	- 2.833	- 4.455	- 7.288	0	- 477.763	- 477.763
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	- 76	- 76	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	- 50	- 405	- 455	0	44.260	44.260
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	0	- 89	- 28	- 117	0	- 14.439	- 14.439
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	0	- 263	- 107	- 370	0	34.128	34.128
Erlöse aus Immobilienverkauf	35.515	57.068	113.061	0	205.644	47.513	166.320	213.833
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	- 34.149	- 24.589	- 111.315	0	- 170.053	- 43.672	- 134.825	- 178.497
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	- 590	- 273	- 369	0	- 1.232	- 517	- 526	- 1.043
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	837	9.121	- 37	0	9.921	- 3.163	1.357	- 1.806
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	- 477	- 12.907	- 699	0	- 14.083	- 707	- 7.297	- 8.004
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	1.136	28.420	641	0	30.197	- 546	25.029	24.483
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.136	28.420	378	- 107	29.827	- 546	59.157	58.611

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet anteiliges Immobilienvermögen in Höhe von 19.500 Tsd. € (2013 angepasst: 1.112.201 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 19.263 Tsd. € (2013 angepasst: 1.139.870 Tsd. €) vereinbart wurden.

8. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Umsatzerlöse aus Werkverträgen gemäß IAS 11	1.466	365
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	8.335	7.219
Managementenerlöse	5.740	5.973
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	449	442
Erlöse aus Dienstleistungen	15.990	13.999

Die bisher angefallenen Kosten der Auftragsfertigung gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Projekte betragen 3.020 Tsd. € (31.12.2013: 1.579 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 3.606 Tsd. € (31.12.2013: 1.822 Tsd. €). Die im Geschäftsjahr 2014 entstandenen Verluste belaufen sich auf 15 Tsd. € (2013: 11 Tsd. € Verlust). Erhaltene Anzahlungen bestehen in Höhe von 3.068 Tsd. € (31.12.2013: 1.741 Tsd. €).

9. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Personalaufwand	- 28.357	- 28.958
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	- 9.047	- 6.907
Materialaufwand zu Dienstleistungen	- 5.043	- 4.173
Büromiete	- 1.828	- 1.632
Reisekosten und Transportkosten	- 1.266	- 1.261
Sonstige Aufwendungen internes Management	- 3.095	- 3.734
Sonstige indirekte Aufwendungen	- 2.747	- 3.016
Zwischensumme	- 51.383	- 49.681
Aktivierete Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	6.374	8.526
Bestandsveränderung zum Handel bestimmte Immobilien	623	417
Indirekte Aufwendungen	- 44.386	- 40.738

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 74 Tsd. € (2013: 101 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 551 Tsd. € (2013: 623 Tsd. €) erfasst.

10. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7.846	740
Erträge aus betrieblichen Steuern	476	5
Erträge aus weiterverrechneten Kosten	0	316
Sonstige Erträge	3.147	1.970
Sonstige betriebliche Erträge	11.469	3.031

In diesem Posten werden in 2014 5,2 Mio. € in Zusammenhang mit der Beedigung des Rechtsstreits Maslov sowie 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen.

11. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Planmäßige Abschreibungen	- 3.924	- 3.681
Wertminderungen Firmenwert	- 2.831	- 957
Wertminderung selbstgenutztes Immobilienvermögen	- 3.530	- 837
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	- 41	- 22
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	245	9
Abschreibungen und Wertänderungen	- 10.081	- 5.488

12. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.816	32.669
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	- 659	- 6.382
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8.157	26.287

13. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Bankzinsen	- 58.334	- 91.131
Anleihezinsen	- 17.749	- 19.655
Zinsen Wandelschuldverschreibung	- 2.536	- 4.723
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	- 3.148	- 3.355
Finanzierungsaufwand	- 81.767	- 118.864

14. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2014 eigene Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag in Höhe von 2.408 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €) wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis als eigener Posten dargestellt.

15. Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 3.008	71.457
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 7.729	- 51.484
Ineffektivität von Cash-flow Hedges	14	- 348
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 2.529	- 52.424
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 13.252	- 32.799

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 (nicht realisiert)“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Bewertung Zinsswaps ohne Cash-flow Hedge Beziehung	- 964	70.660
Bewertung Swaption	- 2.054	797
Bewertung Zinsscaps und Zinsfloors	10	0
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	- 3.008	71.457

16. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	44.645	9.331
Bankzinsenerträge	346	478
Erträge aus Beteiligungen	684	196
Sonstige Zinserträge	1.727	1.986
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	47.402	11.991

17. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich in 2014 auf - 9.351 Tsd. € (2013: - 3.778 Tsd. €). Dabei handelt es sich um Wertminderungen von Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Ausleihungen.

18. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €		2014	2013 angepasst
UBM Realitätenentwicklung AG, Wien		- 2.091	3.359
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg		- 1.055	1.233
Isargärten Thalkirchen GmbH & Co. KG, Grünwald		0	- 3
		- 3.146	4.589

Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist ein Verlust aus dem Verkauf des assoziierten Unternehmens UBM Realitätenentwicklung AG, in Höhe von 5.606 Tsd. € ausgewiesen.

19. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2014	2013 angepasst
Zinsaufwendungen		FLAC	- 81.767	- 118.864
Sonstiges Finanzergebnis		L&R	2.408	0
Kursdifferenzen	Bewertung		- 5.912	- 1.058
	Realisierung		5.517	- 5
Devisentermingeschäfte	Realisierung	HFT	- 246	0
Zinsswaps	Bewertung	HFT	- 8.692	19.176
	Realisierung	CFH	14	- 348
Swaption	Bewertung	HFT	- 2.529	- 52.424
	Bewertung	HFT	- 2.054	797
Zinsscaps und Zinsfloors	Bewertung	HFT	10	0
Zinserträge		L&R	46.718	11.795
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen		AFS/AC	684	196
		L&R	- 9.351	- 3.778
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			- 55.200	- 144.513
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	- 1.055	3.764
	Realisierung	AEA	- 2.091	825
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			- 3.146	4.589
Finanzergebnis			- 58.346	- 139.924

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

20. Ertragsteuern

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 18.944	- 27.572
Ertragsteuer (Vorjahre)	11.492	4.765
Tatsächliche Ertragsteuer	- 7.452	- 22.807
Veränderung der latenten Steuern	- 8.621	- 4.921
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und IAS 19 im Eigenkapital	2.300	- 149
Ertragsteuern	- 13.773	- 27.877
Steuerquote (gesamt)	16,3%	26,9%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland sowie aus Liegenschaftsverkäufen in Polen. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus geltend gemachten ertragsteuerlichen Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der passiven latenten Steuern in nahezu gleicher Höhe führten.

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

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Ergebnis vor Steuern	84.571	103.708
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0 % / Vorjahr 25,0 %)	- 21.143	- 25.927
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	15.222	- 3.450
Nicht verwertbare Verlustvorträge	- 10.223	626
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	- 6.937	- 12.565
Abweichende Steuersätze im Ausland	- 6.468	- 471
Wegfall temporären Differenzen	4.527	0
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	2.837	6.837
Steuerfreie Erträge	2.669	2.846
Anpassung Steuern Vorjahre	2.487	6.272
tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	1.634	2.202
Gewerbesteuerliche Effekte	1.633	- 13.971
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	- 421	3.525
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	359	5.060
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	- 332	- 101
Änderung des Steuersatzes	0	976
Sonstige	383	264
Effektiver Steueraufwand	- 13.773	- 27.877

21. Sonstiges Ergebnis

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
Sonstiges Ergebnis der Periode	7.404	2.236	398	- 1.321	8.717
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	7.404	2.236	398	- 1.321	8.717

2013 angepasst Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	89.830	167	- 430	89.567
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 17.069	0	147	- 16.922
Sonstiges Ergebnis der Periode	72.761	167	- 283	72.645
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	72.522	167	- 283	72.406
davon nicht beherrschende Anteile	239	0	0	239

Die Reklassifizierungen in Höhe von 7.729 Tsd. € (2013: 51.484 Tsd. €) betreffen die zum Bilanzstichtag des Vorjahres 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 und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
Buchwerte					
1.1.2013 angepasst	3.139.372	535.333	36.253	2.166	3.713.124
Erwerb Immobiliengesellschaften	260.225	0	0	0	260.225
laufende Investitionen/Herstellung	34.100	62.256	20	4.226	100.602
Abgänge	-1.418.873	-34.440	0	-135	-1.453.449
Abschreibungen	0	0	-3.460	-605	-4.065
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-109.859	0	0	0	-109.859
Sonstige Umgliederungen	170.548	-166.532	0	-3.967	49
Neubewertung	50.773	3.787	0	0	54.560
Währungsumrechnung	0	-160	0	16	-144
Veränderung Anreizvereinbarungen	13.279	-150	0	0	13.129
Stand 31.12.2013 = 1.1.2014 angepasst	2.139.564	400.095	32.813	1.700	2.574.172
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	63.240	0	1	63.242
laufende Investitionen/Herstellung	17.098	76.539	0	344	93.981
Abgänge	-61.220	-19.583	0	-3	-80.805
Abschreibungen	0	0	-6.161	-526	-6.687
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-29.705	-3.279	-18.547	0	-51.531
Sonstige Umgliederungen	39.241	-38.732	-572	-147	-210
Neubewertung	-12.909	17.972	0	0	5.063
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	29	29
Veränderung Anreizvereinbarungen	846	0	0	0	846
Stand 31.12.2014	2.092.917	496.252	7.533	1.399	2.598.100

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	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Summe
1.1.2013 angepasst					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	3.134.140	535.183	40.378	5.561	3.715.263
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.125	-3.395	-7.520
Netto-Buchwerte	3.134.140	535.183	36.253	2.166	3.707.742
Anreizvereinbarungen	5.232	150	0	0	5.382
Marktwert/Buchwert	3.139.372	535.333	36.253	2.166	3.713.124
Stand 31.12.2013 = 1.1.2014 angepasst					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	2.137.990	400.095	40.398	4.726	2.583.209
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-7.585	-3.026	-10.611
Netto-Buchwerte	2.137.990	400.095	32.813	1.700	2.572.599
Abgrenzung					
Anreizvereinbarungen	1.574	0	0	0	1.574
Marktwert/Buchwert	2.139.564	400.095	32.813	1.700	2.574.171
Stand 31.12.2014					
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert					
Immobilienvermögen	2.090.524	496.252	11.880	4.686	2.603.342
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.347	-3.287	-7.635
Netto-Buchwerte	2.090.524	496.252	7.533	1.399	2.595.707
Abgrenzung					
Anreizvereinbarungen	2.393	0	0	0	2.393
Marktwert/Buchwert	2.092.917	496.252	7.533	1.399	2.598.100

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte, Lehrter Stadtquartier 7 (25.494 Tsd. €), Kontorhaus Arnulfpark (14.220 Tsd. €), Europaplatz Berlin (10.090 Tsd. €) sowie weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung der „Lände 3“ in Wien (6.056 Tsd. €) sowie Investitionen in Polen.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen den Verkauf des Europolis Lipowy Office Park in Polen, der Englischen Schule in Prag sowie des Mladost Office Centers 2 in Sofia sowie diverse Verkäufe in Deutschland und Wien. Die Abgänge im Vorjahr betreffen den Verkauf des Tower 185, des Projekts „MBVD“ und den Verkauf des Hessen Portfolios in Deutschland sowie diverse Verkäufe in Wien.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 1.966.678 Tsd. € (31.12.2013: 1.931.302 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 481 Tsd. € (2013: 823 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,72 % (2013: 2,2%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf 2.579 Tsd. € (2013: 370 Tsd. €).

23. Immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
Buchwerte			
1.1.2013 angepasst	20.850	857	21.706
Währungsänderungen	0	-11	-11
Zugang Unternehmenserwerbe	0	0	0
Laufende Zugänge	0	849	849
Abgänge	-1.043	-30	-1.074
Abschreibungen	0	-457	-457
Wertminderungen	-957	0	-957
Umgliederung	0	-4	-4
Stand 31.12.2013 = 1.1.2014 angepasst	18.850	1.205	20.054
Währungsänderungen	0	-3	-3
Laufende Zugänge	0	750	750
Abgänge	-1.308	-11	-1.319
Abschreibungen	0	-771	-771
Wertminderungen	-2.831	0	-2.832
Umgliederung	0	-36	-36
Stand 31.12.2014	14.711	1.135	15.845

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe
1.1.2013 angepasst			
Anschaffungskosten	42.331	2.118	44.449
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-21.481	-1.261	-22.742
Buchwerte	20.850	857	21.706
Stand 31.12.2013 = 1.1.2014 angepasst			
Anschaffungskosten	37.173	2.823	39.995
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-18.323	-1.618	-19.941
Buchwerte	18.850	1.205	20.054
Stand 31.12.2014			
Anschaffungskosten	34.736	3.456	38.192
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-20.025	-2.321	-22.345
Buchwerte	14.711	1.135	15.845

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)
E-Fonds	European Bank for Reconstruction and Development	65%–75% (65%-75%)	Wien	Osteuropa	Bestand / Entwicklu ng	Teilkonzern	39 (46)
Tower 185	PPG Partnerpensionsgesell schaft, WPI Fonds	33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	3 (3)

Der Investitionsschwerpunkt des E-Fonds liegt auf Logistikobjekten in Polen, Rumänien und Serbien sowie Büroimmobilien in Tschechien, Rumänien, Ungarn, Kroatien sowie der Slowakei. Das Joint Venture Tower 185 hält den Tower 185 in Frankfurt.

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

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen 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 31.12.2014 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 2.530 Tsd € (31.12.2013: 2.460 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2014		2013	
	E-Fonds	Tower 185	E-Fonds	Tower 185
Mieterlöse	47.731	23.461	48.905	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.027	-12	-463	0
Finanzierungsaufwand	-22.060	-14.711	-25.163	0
Ertragsteuern	-1.136	-237	-5.544	0
Ergebnis der Periode	-22.588	43.949	5.486	0
Summe sonstiges Ergebnis	2.353	0	185	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-20.235	43.949	5.671	0
Langfristiges Vermögen	522.205	538.728	756.493	499.291
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	185.061	22.931	12.179	24.431
Liquide Mittel	17.081	26.435	26.493	16.753
Summe Vermögen	724.346	588.094	795.166	540.474
Sonstige langfristige Schulden	33.688	13.113	40.177	13.138
Verzinsliche Verbindlichkeiten	417.596	299.186	434.821	299.109
Langfristige Schulden	451.284	312.300	474.997	312.248
Sonstige kurzfristige Schulden	107.324	11.115	11.196	13.390
Verzinsliche Verbindlichkeiten	127.306	0	253.109	0
Kurzfristige Schulden	234.629	11.115	264.304	13.390
Eigenkapital	38.433	264.680	55.865	214.836
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	36.221	71.583	29.713	0
Anteiliges Jahresergebnis	-14.056	14.644	3.944	0
Anteiliges sonstiges Ergebnis	1.532	0	167	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	1.822	1.964	2.397	0
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	25.520	88.191	36.221	0
Werthaltiger Firmenwert	3.469	0	4.080	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen				
31.12.2014	28.989	88.191	40.982	71.583

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2014	2013
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	82.387	244.562
Anteiliges Jahresergebnis	7.365	9.284
Anteiliges sonstiges Ergebnis	0	0
Kapitalerhöhungen /- herabsetzungen	4.815	- 32.947
Erhaltene Dividenden	- 10.917	- 93.811
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	83.651	127.089
Werthaltiger Firmenwert	2.034	6.396
Zwischengewinneliminierung	- 612	0
Zu- Abgänge / Übergangskonsolidierungen / Umgliederung IFRS 5	- 16.200	- 44.701
Wertberichtigung Ausleihungen / Forderungen	17.553	15.417
Nicht angesetzte Verluste	2.530	2.460
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.2014	88.956	106.660

25. Anteile an assoziierten Unternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehörte folgendes wesentliche assoziierte Unternehmen, welches nach der Equity-Methode konsolidiert wird:

Gesellschaft	Sitz	Art Investment	Beteiligung in %	Marktwert der Anteile (börsennotiert) in Tsd. €
UBM Realitätenentwicklung AG	Wien	Beteiligung an einer Immobilienentwicklungsgesellschaft	0,0 (2013: 25,0)	0,0 (2013: 23.175)

Der Marktwert der Anteile an der UBM Realitätenentwicklung AG basierte auf dem Aktienkurs am Stichtag und entsprach somit dem Level 1 der Fair Value Hierarchie.

Zum 31.12.2014 gibt es keine nicht angesetzten Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2013: 0 Tsd. €).

Die assoziierten Unternehmen gehören zur Gänze zum Segment Development.

UBM Realitätenentwicklung AG	2014	2013
Umsatzerlöse	87.225	75.733
Ergebnis der Periode	6.768	3.947
Summe sonstiges Ergebnis	0	-78
Summe Gesamtergebnis der Periode	6.838	4.120
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	234	-1.327
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.604	5.447
Tsd. €	2014	2013
Langfristiges Vermögen	0	461.478
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	0	149.943
Liquide Mittel	0	53.349
Summe Vermögen	0	664.770
Sonstige langfristige Schulden	0	189.403
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	204.378
Langfristige Schulden	0	393.781
Sonstige kurzfristige Schulden	0	91.281
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	25.154
Kurzfristige Schulden	0	116.435
Eigenkapital	0	154.554
davon nicht beherrschende Anteile	0	-351
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	0	154.905
Buchwert 1.1.	38.726	36.212
Anteiliges Jahresergebnis	3.515	3.359
Anteiliges sonstiges Ergebnis	296	-20
Zu- Abgänge / Übergangs- Endkonsolidierung	-41.606	0
Erhaltene Dividenden	-930	-825
Buchwert 31.12.	0	38.726

Für die Bewertung der UBM Realitätenentwicklung AG wurde der letzte zur Verfügung stehende Abschluss zum 30.6.2014 herangezogen.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an unwesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2014	2013
Buchwert 1.1.	-8.375	-9.761
Anteiliges Jahresergebnis	-3.081	1.386
Wertberichtigung Ausleihungen / Forderungen	11.474	8.393
Nicht angesetzte Verluste	0	0
Buchwert 31.12.	18	18

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

26. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €		31.12.2014	31.12.2013
			angepasst
Sonstiges Finanzvermögen		382.694	265.000
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		2.716	34.652
		385.410	299.652

Sonstiges Finanzvermögen

Tsd. €	Anschaffungs-	erfolgswirksame	kumulierte	Buchwert
	kosten	Wertminderung	Wertänderung	31.12.2014
	31.12.2014	2014	31.12.2014	
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	323.952	-9.301	-18.500	305.452
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	29.971	-1.055	-9.447	20.524
Sonstige Ausleihungen	27.760	-50	-27.760	0
Darlehen und Forderungen	381.683	-10.405	-55.706	325.976
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.655	0	0	56.655
Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen	56.655	0	0	56.655

Tsd. €	Anschaffungs-	erfolgswirksame	kumulierte	Buchwert
	kosten	Wertänderung 2014	Wertänderung	31.12.2014
	31.12.2014		31.12.2014	
Zinscaps	245	10	-235	10
Swaption	1.311	-2.055	-1.257	54
Derivative Finanzinstrumente	1.556	-2.045	-1.492	64
Summe sonstiges Finanzvermögen	439.894	-12.450	-57.198	382.694

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2013 angepasst	erfolgswirksame Wertminderung 2013	kumulierte Wertänderung 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	198.240	-107	-13.663	184.577
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	29.787	-1	-8.393	21.394
Sonstige Ausleihungen	27.901	-2.420	-27.709	192
Darlehen und Forderungen	255.927	-2.527	-49.764	206.163
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	56.728	0	0	56.728
Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen	56.728	0	0	56.728

Tsd. €	Anschaffungs- kosten 31.12.2013 angepasst	erfolgswirksame Wertänderung 2013	kumulierte Wertänderung 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013 angepasst
Swaption	1.311	798	798	2.109
Derivative Finanzinstrumente	1.311	798	798	2.109
Summe sonstiges Finanzvermögen	313.966	-1.729	-48.966	265.000

Der noch erfolgswirksam zu erfassende Betrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag für Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.12.2014 2.933 Tsd. €.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	2.709	14.470
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0	15.361
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7	4.821
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.716	34.652

27. Latente Steuern

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-136.004	-127.044
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	-120	0
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	707	12.944
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	30	-1
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	2.318	-16.982
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-8.622	-4.921
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-141.690	-136.004

Tsd. €	2013 angepasst netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang / Abgang / IFRS 5 / Fremdwährungs- kursänderung	netto	31.12.2014 Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-183.551	-25.426	0	775	-208.202	1.476	-209.678
unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	-4.660	306	0	0	-4.354	0	-4.354
unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	-3.704	1.229	0	1	-2.474	0	-2.474
unterschiedliche Nutzungsdauer von immateriellen Vermögenswerten	80	5	0	0	85	85	0
unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	114	67	0	-1	180	180	0
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-5.412	-3.329	0	-7	-8.748	0	-8.748
Ausleihungen	-1.329	-17.524	0	0	-18.853	0	-18.853
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	-1.792	0	0	0	-1.792	0	-1.792
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	-4.832	6.843	0	-74	1.937	0	1.937
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	-50	52	0	0	2	2	0
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	-322	420	0	0	98	98	0
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	7.550	3.387	1.699	0	12.636	12.636	0
Verbindlichkeiten	-5.252	5.954	0	23	725	725	0
Wandelschuldverschreibung	-176	176	0	0	0	0	0
Rückstellungen	7.187	-1.712	620	0	6.095	6.095	0
steuerliche Verlustvorträge	60.145	20.930	0	-100	80.975	80.975	0
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	-136.004	-8.622	2.319	617	-141.690	102.272	-243.962
Verrechnung der Steuern					0	-97.971	97.971
Steueransprüche/-schulden netto					-141.690	4.301	-145.991

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

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Im Folgejahr	10.849	7.051
In den darauffolgenden 4 Jahren	39.241	56.897
Über 5 Jahre	16.252	1.667
Unbegrenzt vortragsfähig	342.264	356.102
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	408.606	421.717
darauf nicht angesetzte latente Steuern	91.333	96.631

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 227.475 Tsd. € (31.12.2013: 254.243 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 150.601 Tsd. € (31.12.2013: 189.845 Tsd. €) - inklusive der zur Gänze nicht angesetzten, steuerlich in den Folgejahren zu verteilenden Abschreibungen von Anteilen an diesen Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 66.314 Tsd. € (31.12.2013: 24.971 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 16.767 Tsd. € (31.12.2013: 12.058 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 258.006 Tsd. € (31.12.2013: 231.874 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 31.12.2014 wurde die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen und diverse Liegenschaften mit einem beizulegender Zeitwert von 86.000 Tsd. € (31.12.2013: 114.467 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 Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Österreich - Bestandsimmobilien	20.480	0
Deutschland - Bestandsimmobilien	0	5.005
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	6.350	2.910
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien	31.213	106.552
Osteuropa Kernregion - Immobilien in Entwicklung	1.996	0
Osteuropa Kernregion - Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	18.547	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	78.586	114.467
Osteuropa Kernregion - Gemeinschaftsunternehmen	7.414	0
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	7.414	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	86.000	114.467

Das Ergebnis aus Neubewertung betrifft mit 192 Tsd. € (2013: 272 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	86.000	114.467
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.424	0
Liquide Mittel	936	0
Aktive latente Steuern	120	0
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	91.481	114.467
Rückstellungen	877	0
Verzinsliche Verbindlichkeiten	24.833	0
Sonstige Verbindlichkeiten	833	0
Schulden in Veräußerungsgruppen	26.543	0
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	64.938	114.467

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien sind 44.800 Tsd. € (31.12.2013: 106.522 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

29. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2014	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2013 angepasst
			Buchwerte			Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	14.665	0	14.665	19.299	0	19.299
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	6.495	-2.715	3.780	6.892	-5.624	1.268
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	21.160	-2.715	18.445	26.191	-5.624	20.567

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 24.398 Tsd. € (31.12.2013: 28.572 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 15.428 Tsd. € (31.12.2013: 14.457 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 17 Liegenschaften (31.12.2013: 15 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2014 und 2013 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. € (31.12.2013 angepasst: 0 Tsd. €).

30. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013 angepasst
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	108.109	84.635
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	54.910	51.371
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	24.547	0
	187.566	136.006

In den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen gemäß IAS 11 in Höhe von 545 Tsd. € (31.12.2013: 83 Tsd. €) enthalten. Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2014	Einzelwertberichtigung 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Nominale 31.12.2013 angepasst	Einzelwertberichtigung 31.12.2013 angepasst	Buchwert 31.12.2013 angepasst
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte exkl. Einzelwertberichtigung	105.546	0	105.546	83.793	0	83.793
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte inkl. Einzelwertberichtigung	8.292	- 5.729	2.563	8.342	- 7.500	842
Zwischensumme finanziell	113.838	- 5.729	108.109	92.135	- 7.500	84.635
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	58.072	- 3.162	54.910	54.354	- 2.983	51.371
	171.910	- 8.891	163.019	146.489	- 10.483	136.006

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Stand 1.1.	10.483	18.120
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	2.436	2.501
Verbrauch	- 654	- 1.438
Auflösung	- 2.736	- 8.378
Abgang Entkonsolidierung	- 1	- 23
Umgliederung	- 558	0
Währungsumrechnungsdifferenz	- 79	- 299
Stand 31.12.	8.891	10.483

Die Umgliederung betrifft Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen. Das zugehörige Nominale der Forderungen und sonstigen finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerte beträgt für die Veräußerungsgruppe 3.601 Tsd. €.

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

	Nicht fällig	< 30 Tage	31 – 180 Tage	181 – 360 Tage	Überfällig > 1 Jahr	Summe
31.12.2014	101.626	1.958	1.232	323	407	105.546
31.12.2013 angepasst	80.765	982	1.279	502	265	83.793

31. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Guthaben bei Kreditinstituten	148.763	605.632
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	14.857	7.763
Kassenbestand	18	31
	163.638	613.426

32. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2013: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2013: 87.856.056) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde bisher nicht ausgeübt. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon betrug 4,125 % der Nominale. Mit November 2014 wurde die Wandelanleihe nahezu vollständig gewandelt und das verbleibende Nominale in Höhe von 1.100 Tsd. € getilgt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2009-2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € erhöht. Die Wandlungskosten beliefen sich auf 1.134 Tsd. € Gesellschaftssteuer und 78 Tsd. € Transaktionskosten.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2013: 820.184 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 2014 wurde eine Dividende von 0,40 € (2013: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 35.142 Tsd. € (2013: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2014 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 235.953 Tsd. € (31.12.2013: 221.976 Tsd. €) unterliegt mit einem Teilbetrag von 3.580 Tsd. € (31.12.2013: 47.281 Tsd. €) einer Ausschüttungssperre. Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2015 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2014 in Höhe von 235.953 Tsd. € eine Dividende von 0,45 € je Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 191.489 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2014 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778,10 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

33. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2014 angepasst	9.143	20.371	17.983	21.693	69.190
Verbrauch	- 5.649	- 15.775	- 6.876	- 8.642	- 36.942
Auflösung	- 583	- 2.087	- 836	- 4.712	- 8.218
Neubildung	8.553	13.139	4.261	8.079	34.032
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	830	0	1.070	1.900
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	- 144	- 144
Umgliederung IFRS 5	- 130	- 46	27	- 728	- 877
Aufzinsung	30	0	190	0	220
Währungsumrechnungsdifferenz	- 13	- 60	0	- 103	- 176
Stand 31.12.2014	11.351	16.372	14.749	16.513	58.985
davon kurzfristig	6.970	16.372	11.404	16.513	51.259
davon langfristig	4.381	0	3.345	0	7.726

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen an MitarbeiterInnen in Höhe von 784 Tsd. € (31.12.2013: 696 Tsd. €), Prämien in Höhe von 6.441 Tsd. € (31.12.2013: 5.550 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 973 Tsd. € (31.12.2013: 1.021 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 1.262 Tsd. € (31.12.2013: 589 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 964 Tsd. € (31.12.2013: 677 Tsd. €).

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

Tsd. €	2014	2013
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	696	655
Verbrauch Rückstellung	- 19	- 4
Laufender Dienstzeitaufwand	105	57
Zinsaufwand	8	19
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 6	- 31
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	784	696

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung 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. €	31.12.2014	31.12.2013
Barwert der Verpflichtung	- 8.965	- 6.878
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.629	6.497
In der Bilanz erfasste Nettoposition	- 2.336	- 381
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	- 1.922	- 182
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes des Planvermögens	29	- 217

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

Tsd. €	2014	2013
Verpflichtungsumfang am 1.1.	- 6.878	- 6.293
Zinsaufwand	- 194	- 186
Neubewertung	- 1.893	- 399
Verpflichtungsumfang am 31.12.	- 8.965	- 6.878
Planvermögen am 1.1.	6.497	6.370
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	183	188
Neubewertung	- 51	- 61
Planvermögen am 31.12.	6.629	6.497

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

Tsd. €	2014	2013
Zinsaufwand	- 194	- 186
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	183	188
Pensionsaufwand/-ertrag	- 11	2

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen erfasst:

Tsd. €	2014	2013
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	- 1.893	- 399
Neubewertung des Planvermögens	- 51	- 61
IAS 19 Rücklage	- 1.944	- 460

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

Tsd. €	- 1%	+1%
Zinssatzänderung um 1 Prozentpunkt	- 2.137	1.642
Rententrendänderung um 1 Prozentpunkt	1.210	- 1.489

34. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	31.12.2014			31.12.2013		angepasst Summe
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	
Wandelschuldverschreibung	0	0	0	115.189	0	115.189
Übrigen Anleihen	2.616	184.759	187.376	154.285	184.094	338.379
Anleihen	2.616	184.759	187.376	269.474	184.094	453.568
Investitionskredite	186.063	788.288	974.350	336.350	826.110	1.162.460
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	70.431	70.431
Kredite von Joint Venture Partnern	13.851	39.000	52.851	3.000	21.484	24.484
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	14.573	14.573	0	0	0
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	199.913	841.861	1.041.774	339.350	918.025	1.257.375
	202.530	1.026.620	1.229.149	608.823	1.102.120	1.710.943

Von den verzinslichen Verbindlichkeiten bestehen 100 % in EUR (31.12.2013 angepasst: 99,8 % in EUR und 0,2 % in CZK).

Anleihen

31.12.2014	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006– 2016	184.759	184.759	2.616	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Gesamt	184.759	184.759	2.616				

31.12.2013	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	114.500	114.500	689	4,13%	4,13%	9.11.2009	9.11.2014
Anleihe 2006– 2016	185.992	184.093	2.616	5,13%	5,53%	22.9.2006	22.9.2016
Anleihe 2009– 2014	150.000	149.772	1.897	6,13%	6,33%	16.10.2009	16.10.2014
Gesamt	450.492	448.365	5.203				

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2014 bzw. 31.12.2013 angepasst wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2014 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,04 – 5 %	variabel	02/2015 – 12/2029	448.327	447.128	447.128
Investitionskredite / EUR	2,83– 7,83 %	hedged	11/2015 – 12/2030	380.176	378.775	378.775
Investitionskredit / EUR	1,45– 3,95%	fix	03/2015 – 12/2024	149.160	148.446	146.795
Investitionskredite gesamt				977.663	974.350	972.698
Kredite von Joint Venture Partnern EUR	3,40% – 3,5%	Fix	12/2015 – 12/2016	52.851	52.851	52.579
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5,00%	Fix	12/2020 – 12/2024	14.156	14.573	17.076
				1.044.670	1.041.774	1.042.353

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2013 in % angepasst	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredit / EUR	1,23%	variabel	12/2015	136.000	136.000	136.000
Investitionskredite / EUR (jeweils unter 100 Mio. EUR)	1,09 – 6,23 %	variabel	03/2014 – 12/2029	643.617	495.032	495.032
Investitionskredite / EUR	2,67– 7,86 %	hedged	12/2014 – 12/2030	480.729	478.980	478.980
Investitionskredite / EUR	1,9– 10,14 %	fix	12/2014 – 12/2020	46.462	46.366	43.722
Investitionskredit / CZK	6,55%	hedged	06/2016	6.143	6.081	6.081
Investitionskredite gesamt				1.312.952	1.162.459	1.159.815
Nachrangige Verbindlichkeiten	1,12 – 1,73 %	variabel	09/2016	75.200	70.431	70.431
Kredite von Joint Venture Partnern EUR	0,13 – 10,14 %	variabel / fix	12/2014 – 12/2020	24.484	24.484	24.484
				1.412.635	1.257.374	1.254.729

Mehr als 90 % aller Drittfinanzierungen 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) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Schuldendienst einer Periode) und bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode)-Kenngrößen bei Projektfinanzierungen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum 31.12.2014 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 31.12.2014 betraf dies keine Kredite. 31.12.2013 angepasst: zwei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 28.528 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu beseitigen.

Zum 31.12.2014 endete für einen Kredit in Tschechien mit einer Gesamthöhe von 16.300 Tsd. € die Vertragslaufzeit. Aufgrund laufender Verkaufsverhandlungen verzichtete das finanzierende Kreditinstitut auf eine Tilgung. Im Februar 2015 wurden die Anteile an der Gesellschaft verkauft.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 4,1 % (31.12.2013 angepasst: 4,3 %).

35. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2014		31.12.2013	
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	angepasst Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	1.648	75.963	77.611	1.301	103.860	105.161
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.176	2.035	15.211	11.827	3.275	15.102
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	17.785	7.789	25.574	19.220	16.948	36.168
Kautionen	3.442	4.408	7.850	2.933	7.607	10.540
Offene Kaufpreise	4.961	0	4.961	13.877	0	13.877
Noch nicht realisierte Erträge aus Entkonsolidierung	0	0	0	5.301	0	5.301
Betriebskostenabrechnung	2.021	0	2.021	2.235	0	2.235
Übrige	4.840	15.308	20.148	5.554	13.463	19.017
Finanzielle Verbindlichkeiten	46.225	29.540	75.765	60.947	41.293	102.240
Betriebliche Steuern	4.051	0	4.051	5.340	0	5.340
Erhaltene Anzahlungen	31.233	56.171	87.404	41.330	57.861	99.191
Im Voraus bezahlte Mieten	1.684	678	2.362	771	726	1.497
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	36.968	56.849	93.817	47.441	58.587	106.028
	84.841	162.352	247.193	109.689	203.740	313.429

36. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 9.337 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 11.168 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2012 bis 2014.

37. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾				Keine Finanz- instrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	HFT	AFS	AFS/AC	L&R		31.12.2014	31.12.2014
Tsd. €							
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	2.709	0	2.709	2.709
Derivative							
Finanzinstrumente	64	0	0	0	0	64	64
Originäre Finanzinstrumente	0	0	56.654	325.983	0	382.637	
Finanzielle Vermögenswerte	64	0	56.654	328.692	0	385.410	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	1.512	0	1.512	1.512
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	0	106.597	54.910	161.507	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	0	108.109	54.910	163.019	
Wertpapiere	0	24.547	0	0	0	24.547	24.547
Liquide Mittel	0	0	0	163.638	0	163.638	
	64	24.547	56.654	600.439	54.910	736.614	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾				Keine Finanz- instrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	HFT	AFS	AFS/AC	L&R		31.12.2013 angepasst	31.12.2013 angepasst
Tsd. €							
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	14.470	0	14.470	14.470
Derivative							
Finanzinstrumente	2.109	0	0	0	0	2.109	2.109
Originäre Finanzinstrumente	0	0	56.728	226.345	0	283.073	
Finanzielle Vermögenswerte	2.109	0	56.728	240.815	0	299.652	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	0	13.736	0	13.736	13.736
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	0	70.899	51.371	122.270	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	0	84.635	51.371	136.006	
Liquide Mittel	0	0	0	0	613.426	613.426	
	2.109	0	56.728	325.450	664.797	1.049.084	

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), AFS/AC – available for sale/at cost (zur Veräußerung verfügbar/zur Anschaffungskosten), 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. Da für die Finanzinstrumente der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ (AFS/AC) kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegen und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten. Finanzinstrumente der Kategorie (AFS) werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2014	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	1.058.466
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.229.150	0	1.229.150	
Derivative Finanzinstrumente	43.922	33.689	0	0	77.611	77.611
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	75.766	93.816	169.582	
Sonstige Verbindlichkeiten	43.922	33.689	75.766	93.816	247.193	
	43.922	33.689	1.304.916	93.816	1.476.343	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2013 angepasst	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	115.189	0	115.189	139.740
Übrigen Anleihen	0	0	338.379	0	338.379	347.426
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.257.374	0	1.257.374	1.258.257
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.710.942	0	1.710.942	
Derivative Finanzinstrumente	56.959	48.201	0	0	105.161	105.161
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	102.238	106.029	208.267	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.959	48.201	102.238	106.029	313.427	
	56.959	48.201	1.813.180	106.029	2.024.369	

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 gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen.

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

38. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014		Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013 angepasst Buchwert
			Buchwert	Nominale		
Zinsswaps	637.687	- 77.611	- 77.611	861.764	- 105.161	- 105.161
Swaption	100.000	54	54	100.000	2.109	2.109
Zinsscaps	21.585	10	10	36.800	0	0
Summe	759.272	- 77.547	- 77.547	998.564	- 103.052	- 103.052
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	251.723	- 33.689	- 33.689	434.540	- 48.201	- 48.201
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	507.549	- 43.858	- 43.858	564.024	- 54.851	- 54.851

Zum Bilanzstichtag waren 74,72 % (31.12.2013: 82,12 %) aller 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. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014		Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013 angepasst Buchwert
			Buchwert	Nominale		
- Cash-flow Hedges (effektiv)	247.568	- 33.180	- 33.180	422.953	- 46.595	- 46.595
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	4.155	- 510	- 510	11.587	- 1.606	- 1.606
- Fair Value Derivate (HFT)	385.964	- 43.922	- 43.922	427.224	- 56.960	- 56.960
Zinsswaps	637.687	- 77.611	- 77.611	861.764	- 105.161	- 105.161

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. EUR) - CFH	109.375	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 13.809
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	309.844	06/2008	12/2022	1.295%– 4.789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 43.122
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	218.468	07/2007	12/2023	2.279%– 4.820%	6M-Euribor	- 20.679
Summe = variabel in fix	637.687					- 77.611

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013 angepasst	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. EUR) - CFH	68.330	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	- 9.358
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	366.210	03/2006 – 12/2011	06/2014 – 12/2023	1,30% – 4,79%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 38.843
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	427.224	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	- 56.960
Summe = variabel in fix	861.764					- 105.161

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	54
Summe	100.000					54

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013 angepasst	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	2.109
Summe	100.000					2.109

Zinscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	10
Summe	21.585					10

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013 angepasst	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 angepasst in Tsd. €
Caps EUR	36.800	03/2011	03/2014	5,000%	3M-Euribor	0
Summe	36.800					0

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

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Stand 1.1.	- 34.907	- 108.306
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	417	37.998
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	- 14	348
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	7.729	51.484
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 728	- 17.069
Umgliederung Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	638
Stand 31.12.	- 27.503	- 34.907
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 27.503	- 34.907

Bilanziell nicht saldierungsfähige Beträge gemäß IFRS 7

Zum 31.12.2014 gibt es in der CA Immo Gruppe keine bilanziell nicht saldierungsfähigen Beträge gemäß IFRS 7.13.

Tsd. €	Bruttobuchwert	Saldierungsbetrag (Buchwert finanzielle Verpflichtung)	Nettogröße saldiert	nicht bilanziell saldierungsfähige Beträge (gem. IAS 32)	nicht bilanziell saldierungsfähige finanzielle Sicherheiten	31.12.2013 angepasst Nettobetrag gem. IFRS 7,13
Finanzielle Vermögenswerte						
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	28.206	0	28.206	0	- 10.500	17.706
Swaption	2.109	0	2.109	0	0	2.109
Summe	30.315	0	30.315	0	- 10.500	19.815
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Zinsswaps	- 105.161	0	- 105.161	0	10.500	- 94.661
- davon Cash-flow Hedges	- 48.201	0	- 48.201	0	0	- 48.201
- davon Fair Value Derivate	- 56.960	0	- 56.960	0	10.500	- 46.460
Summe	- 105.161	0	- 105.161	0	10.500	- 94.661

Die Saldierung gem. IFRS 7.13C (d1) betrifft Sicherheitsleistungen gegenüber einer Bank zur Besicherung von zwei Zinsswaps. Die restlichen Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung stellen Sicherheitsleistungen für verzinsliche Verbindlichkeiten dar.

39. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten (Swaps, Caps) und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cash-flow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen.

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 2014 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
31.12.2014				
Variabel verzinst Instrumente	- 4.125	- 8.250		
Fix verzinst Instrumente	0	0		
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	3.188	6.377		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	11.565	23.663	1.679	3.359
	10.628	21.790	1.679	3.359
31.12.2013				
angepasst				
Variabel verzinst Instrumente	- 9.164	- 18.328		
Fix verzinst Instrumente	0	0		
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	5.788	11.577		
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	10.382	20.764	7.284	14.567
	7.006	14.013	7.284	14.567

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 Mietforderungen 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. Zur Absicherung stehen diesen Krediten überwiegend Mieterlöse in gleicher Währung gegenüber.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen eines 10%igen Anstiegs oder Sinkens des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Aufgrund der ausschließlichen Finanzierung in EURO besteht zum 31.12.2014 kein Währungsänderungsrisiko mehr. Zusätzliche Auswirkungen auf das Eigenkapital sind nicht wesentlich.

31.12.2013 angepasst Tsd. €	CZK	Gewinn (+)/ Verlust (-)
Wechselkurs	27,4250	
+10% Erhöhung	30,1675	496
- 10% Senkung	24,6825	- 746

Kreditrisiko

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

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 7.850 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 10.540 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 18.724 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 12.087 Tsd. €) hinterlegt.

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 neben ihrer Hausbank UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe verstärkt auf die Einbindung weiterer in- und ausländischer Banken, mit denen bisher keine oder nur geringe Geschäftsbeziehungen bestanden. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2014	Buchwert 2014	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2015	Cash-flow 2016– 2019	Cash-flow 2020 ff
Tsd. €					
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
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.304.916	– 1.421.833	– 275.850	– 958.436	– 187.548
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
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	77.611	– 78.753	– 24.445	– 44.718	– 9.591
	1.382.526	– 1.500.586	– 300.294	– 1.003.153	– 197.139

31.12.2013 angepasst	Buchwert 2013	Vertragl. festgelegte Cash- flows	Cash-flow 2014	Cash-flow 2015– 2018	Cash-flow 2019 ff
Tsd. €					
Wandelschuldverschreibung	115.189	– 119.223	– 119.223	0	0
Übrigen Anleihen	338.379	– 373.776	– 168.720	– 205.056	0
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.257.374	– 1.460.783	– 297.668	– 987.991	– 175.124
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.102	– 15.102	– 11.828	– 2.058	– 1.217
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.282	– 2.282	0	0	– 2.282
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	36.168	– 36.705	– 19.361	– 17.344	0
Sonstige Verbindlichkeiten	48.687	– 48.687	– 29.898	– 15.547	– 3.241
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.813.181	– 2.056.559	– 646.697	– 1.227.996	– 181.865
Zinsderivate in Verbindung mit Cash-flow Hedges	48.201	– 51.989	– 1.269	– 26.935	– 23.785
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	56.959	– 58.757	0	– 40.633	– 18.124
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	105.160	– 110.746	– 1.269	– 67.568	– 41.909
	1.918.341	– 2.167.305	– 647.967	– 1.295.564	– 223.774

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.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, einerseits jederzeit die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen finanziellen Ressourcen zur Verfügung zu haben und andererseits die Kosten für das dafür notwendige Kapital möglichst zu optimieren.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind einerseits das generelle Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital und andererseits innerhalb des Fremdkapitals die Verteilung zwischen mit Immobilien besichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der einzelnen Zweckgesellschaften aufgenommen wird, und unbesichertem Fremdkapital, welches auf Ebene der Konzernobergesellschaft aufgenommen wird. Als Eigenkapital wird das Eigenkapital gemäß IFRS-Abschluss zur Steuerung herangezogen. Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 40% bis 45% an. Zum 31.12.2014 lag die Eigenkapitalquote bei 53,2%. Insbesondere durch die kürzlich getätigten Verkäufe von Immobilien in der CA Immo Gruppe und der damit verbundenen Rückführung von Fremdkapital, wurden aktive Schritte zur Stärkung der Eigenkapitalquote gesetzt.

Hinsichtlich des zweiten Parameters liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung in der CA Immo Gruppe auf besicherten Immobilienkrediten, welche in der Regel auf der Ebene der Zweckgesellschaft aufgenommen werden, in der das jeweilige Objekt 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 besteht kein externes Rating oder von dritter Seite explizit vorgegebene Anforderungen bezüglich Kennziffern zum Management des Konzernkapitals.

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

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.026.620	1.102.119
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	202.530	608.823
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	- 163.638	- 613.426
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	- 4.221	- 17.706
Nettoverschuldung	1.061.291	1.079.810
Eigenkapital	1.951.707	1.794.266
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	54,4%	60,2%

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie zur Absicherung für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten dienen.

40. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2014 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.461 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 572 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen bzw. Bürgschaften für drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 9.000 Tsd. € (31.12.2013 angepasst für drei Gemeinschaftsunternehmen: 6.100 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 14.900 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. € (31.12.2013 angepasst: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekte „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 15,5 Mio. € (31.12.2013: 6.237 Tsd. €) übernommen. Hiervon entfallen 6.992 Tsd€ zugunsten den Käufers des Projektes Jupiter sowie 8.469 Tsd € auf eine Back to Back Garantie gegenüber dem Joint Venture Partner.

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 (z.B.: Mietgarantien) der CA Immo Gruppe 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 Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie Mietgarantien in Höhe von 36.785 Tsd. € 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 zweier at equity bilanzierter Unternehmen verpfändet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 1.223 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 1.433 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 26.520 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 48.846 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 1.237 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 12.085 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2014 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 34.974 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 45.256 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen in die E – Fonds beträgt zum 31.12.2014 106.935 Tsd. € (31.12.2013: 108.750 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen Baumkirchen beträgt zum 31.12.2014 6.271 Tsd. € (31.12.2013: 10.320 Tsd. €). Im Vorjahr bestanden auch noch Verpflichtungen gegenüber den Joint Ventures Stadthafenquartier (31.12.2013: 170 Tsd.€) und Kontorhaus (31.12.2013: 2.555 Tsd.€). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren wesentlichen 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. €	2014	2013 angepasst
Im Folgejahr	114.668	129.365
Für die darauffolgenden 4 Jahre	281.990	338.735
Über 5 Jahre	247.083	323.570
Gesamt	643.741	791.671

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 2.406 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2013: 2.157 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Im Folgejahr	1.916	1.532
Für die darauffolgenden 4 Jahre	5.339	4.377
Über 5 Jahre	641	1.346
Gesamt	7.896	7.255

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 verbundene UniCredit Gruppe, bis 28.10.2014
- die O1 Group Limited, Zypern, ab 28.10.2014

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	206.136	219.224
Ausleihungen	305.452	184.577
Forderungen	17.004	8.835
Verbindlichkeiten	39.973	36.168
	2014	2013 angepasst
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	46.117	37.687
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	- 37.960	- 11.400
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8.157	26.287
Sonstige Erlöse	6.979	5.259
Sonstige Aufwendungen	- 2.342	- 1.441
Zinserträge	11.788	4.831
Zinsaufwendungen	- 484	- 817
Aufzinsung von Ausleihungen	30.214	0
Wertminderung/Wertaufholung von Ausleihungen	- 9.301	385

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 18.500 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 13.663 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 9.933 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 4.118 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 38.258 Tsd. € (31.12.2013 angepasst: 35.558 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. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	38.744
Ausleihungen	20.524	21.394
	2014	2013
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	4.592
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 3.146	- 3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 3.146	4.589

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 9.447 Tsd. € (31.12.2013: 8.393 Tsd. €).

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer (Vorstandsvorsitzender)

Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Geschäftsjahr 2014 1.326 Tsd. €. Der entsprechende Vergleichswert des Vorjahres lag bei 968 Tsd. €, exklusive der an das Ende 2013 ausgeschiedene Vorstandsmitglied Bernhard H. Hansen gewährten Bezüge, auf deren individuelle Darstellung im Konzernabschluss 2013 verwiesen wird. Hiervon entfielen 93 Tsd. € (2013: 80 Tsd. €) auf gehaltsabhängige Abgaben. Die Vorstandsvergütung enthielt 541 Tsd. € (2013: 240 Tsd. €) an kurzfristigen variablen Gehaltsbestandteilen für die Erreichung der strategischen Ziele („ZVB-Bonus“ 2013) sowie 74 Tsd. € (2013: 34 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2011-2013). Für in 2015 anfallende variable Gehaltsbestandteile auf Basis der Zielvereinbarung 2014 („ZVB-Bonus“ 2014) wurden auf Vorstandsebene Rückstellungen in Höhe von 537 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2014 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 2.709 Tsd. € (Stand per 31.12.2013: 1.265 Tsd. €). Hiervon entfallen 483 Tsd. € (2013: 242 Tsd. €) auf den aktuellen Vorstand. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 56 Tsd. € (2013: 56 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Die Aufwendungen zur Dotierung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche (leistungsorientierte Zusagen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 97 Tsd. € (2013: 32 Tsd. €). Per 31.12.2014 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung 337 Tsd. € (31.12.2013: 240 Tsd. €). An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Bernhard H. Hansen erhält 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). Wolfhard Fromwald wurden Bezüge aus der Abreifung der LTI-Tranche 2011-2013 ausbezahlt. In Summe wurden 393 Tsd. € an ehemalige Vorstandsmitglieder ausbezahlt (2013: 558 Tsd. €); die Beträge wurden bereits im Konzern- bzw. Jahresabschluss des Vorjahres vorsorglich berücksichtigt.

	Bruno Ettenauer Vorstandsvorsitzender		Florian Nowotny Vorstandsmitglied		Gesamt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
in Tsd. €						
Fixbezüge	320	320	225	225	545	545
gehaltsabh. Abgaben	58	45	35	35	93	80
Sachbezug PKW	9	7	4	4	13	11
Diäten	1	1	2	2	4	2
Summe Fixbezüge	388	373	267	266	655	638
<i>Summe Fixbezüge in % (inkl. Beiträge in Pensionskassen)</i>	<i>52,5%</i>	<i>66,7%</i>	<i>55,2%</i>	<i>80,0%</i>	<i>53,6%</i>	<i>71,7%</i>
Kurzfristige variable Bezüge ("ZVB Bonus")	318	168	223	72	541	240
Mehrjährige variable Bezüge (LTI-Programm)	62	34	12	0	74	34
Summe variable Bezüge	380	202	235	72	615	274
<i>Summe variable Bezüge in %</i>	<i>47,5%</i>	<i>33,3%</i>	<i>44,8%</i>	<i>20,0%</i>	<i>46,4%</i>	<i>28,3%</i>
Beiträge in Pensionskassen	33	33	23	23	56	56
Gesamtbezüge	801	607	525	361	1.326	968

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Vorsitzender
 Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (ab 19.12.2014)
 MMag. Dr. Maria Doralt (ab 8.5.2014)
 Barbara A. Knoflach
 Michael Stanton (ab 19.12.2014)
 Mag. Franz Zwickl
 o.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud (bis 8.5.2014)
 Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden (bis 28.10.2014)
 Mag. Reinhard Madlencnik (bis 28.10.2014)

An Aufsichtsratsvergütungen wurden von der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in 2014 (für das Geschäftsjahr 2013) insgesamt 122 Tsd. € ausbezahlt (2013 für das Geschäftsjahr 2012: 125 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2014 Barauslagen für Reisespesen in Höhe von 12 Tsd. € (2013: 9 Tsd. €) sowie 1 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €) an sonstigen Aufwendungen bezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

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. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass mit Maria Doralt ein Mitglied des Aufsichtsrates der CA Immo gleichzeitig Partnerin von DLA Piper ist. Mit DLA Piper UK LLP wurde Ende 2012 eine Mandatsvereinbarung hinsichtlich der Beratung bei der Vermietung des Kontorhauses in München abgeschlossen. Die zu leistenden Honorare entsprechen branchenüblichen Stundensätzen und betragen für das Geschäftsjahr 2014 58 Tsd. €. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrates geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

O1 Group Limited, Zypern

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 20.2.2015 hält die O1 Group Limited, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots 25.690.163 Inhaberaktien und vier Namensaktien. Dies entspricht rund 26,00% der Stimmrechte.

Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der O1 Group sind marktüblich

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-Bilanz:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	-	29,5%
Offene Forderungen	-	332.690
Offene Verbindlichkeiten	-	- 505.240
Beizulegender Zeitwert der Zinsswappesäfte	-	- 63.371
Beizulegender Zeitwert der Swaptionesäfte	-	979

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Finanzierungsaufwand	- 32.217	- 47.207
Ergebnis aus Zinsderivatgesäfte inkl. Reklassifizierung	- 11.916	- 43.553
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	217	245
Spesen des Geldverkehrs	- 327	- 336

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Bewertungesgebnis der Periode (Hedging)	6.022	80.744

– Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Neuaufnahmen von Bankkrediten	5.947	71.179
Tilgungen von Bankkrediten	- 71.195	- 24.854
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgesäfte	- 9.249	- 51.144
Gezahlte Zinsen	- 31.189	- 44.287
Erhaltene Zinsen	217	241

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.

		2014	2013 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	92.907.093	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	70.798	75.739
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,76	0,86

		2014	2013 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	92.907.093	87.856.060
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	0	10.739.073
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	92.907.093	98.595.133
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	70.798	75.739
Verwässerungseffekt:			
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	0	4.723
abzüglich Steuern	Tsd. €	0	- 1.181
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	70.798	79.281
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,76	0,80

44. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2014 durchschnittlich 413 Angestellte (2013: 415) sowie 1 Arbeiter (2013: 2), wovon durchschnittlich 155 Angestellte (2013: 161) in Deutschland, 101 Angestellte (2013: 110) in Hotelbetrieben in Tschechien und 93 Angestellte (2013: 115) und 0 Arbeiter (2013: 0) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

45. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Tsd. €	2014	2013 angepasst
Abschlussprüfung	420	404
Sonstige Bestätigungsleistungen	150	192
Andere Beratungsleistungen	105	0
Gesamt	675	596

Die angeführten Aufwendungen sind exklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer in Höhe von 0 Tsd. € (2013 angepasst: 5 Tsd. €).

46. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10.2.2015 emittierte die CA Immobilien Anlagen AG einer Unternehmensanleihe. für den Zeitraum 2015-2022. Das Emissionsvolumen der Unternehmensanleihe beträgt 175 Mio. € und hat einen fixen Coupon von 2,75%.

Ende Jänner 2015 wurden alle aufschiebenden Bedingungen für den Verkauf des Logistik Portfolios erfüllt. Der Großteil des Portfolios wird im Rahmen eines Joint Venture der CA Immo Gruppe und der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehalten. Das Portfolio umfasst Logistikimmobilien und unbebaute Entwicklungsliegenschaften in Rumänien, Polen und Serbien.

Im Februar 2015 wurde das Europort Airport Centers am Prager Flughafen verkauft und der Vertrag über den Verkauf des Diplomat Centers in Pilsen unterschrieben.

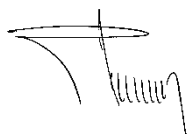
Anfang März 2015 wurden die beiden Bürotürme in der Airportcity St. Petersburg, an denen die CA Immo Gruppe im Rahmen des assoziierten Unternehmen ZAO „Avielen AG“ 35% hält, verkauft.

Im März 2015 gaben CA Immo und O1 Group Limited bekannt, dass sie beabsichtigen, ein gemeinsames freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der Immofinanz AG zum Erwerb von bis zu 150.893.280 Aktien (das sind 13,5% des gesamten Grundkapitals der Immofinanz AG bzw. 15,0% nach Abzug der von Immofinanz AG gehaltenen eigenen Aktien) zu stellen. Das freiwillige öffentliche Teilangebot wird nach Prüfung und Freigabe durch die österreichische Übernahmekommission allenfalls noch im März 2015 veröffentlicht werden.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 23.3.2015 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 23.3.2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGE I

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2014 ²⁾
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	13.750.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	33.620.000	EUR	100	VK	
Phoenix Logistics d.o.o.	Belgrad	242.460.163	RSD	65	AEJV	
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	65	AEJV	
CA Holding Szolgaltato Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	VK	
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	327.010.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.ft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	3.010.000	HUF	65	AEJV	
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	65	AEJV	
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	5.240.000	HUF	51	AEJV	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	54.370.000	HUF	65	AEJV	
EUROPOLIS M1 Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	55.020.000	HUF	51	AEJV	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	5.400.000	HUF	65	AEJV	
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	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	975.000	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.389.960	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L.	Bukarest	18.538.880	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L.	Bukarest	438.880	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST DELTA S.R.L.	Bukarest	3.438.880	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST GAMMA S.R.L.	Bukarest	438.880	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BUCHAREST	Bukarest	438.876	RON	65	AEJV	
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	107.680.000	RON	65	AEJV	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT	Bukarest	330	RON	65	AEJV	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	65	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2014 ²⁾
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	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 GmbH	Frankfurt	25.000	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 Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CEREP Allermöhe GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	99,7	VK	
CM Komplementär F07- 888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	AEJV	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.000.000	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	122.456.333	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	205.343.887	UAH	65	AEJV	
TzoV "Logistyk-Tsentr "A"	Kiew	19.380.120	UAH	65	AEJV	
TzoV"Corma Development"	Kiew	209.286.179	UAH	65	AEJV	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED	Limassol	12.175	EUR	65	AEJV	
EPC KAPPA LIMITED	Limassol	11.560	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED	Limassol	457.767	EUR	75	AEJV	
EPC LEDUM LIMITED	Limassol	13.169	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED	Limassol	56.772	EUR	65	AEJV	
EPC PI LIMITED	Limassol	2.110	EUR	65	AEJV	
EPC PLATINUM LIMITED	Limassol	2.450	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED	Limassol	2.090	EUR	65	AEJV	
EPC THREE LIMITED	Limassol	2.491.614	EUR	65	AEJV	
EPC TWO LIMITED	Limassol	969.741	EUR	65	AEJV	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED	Limassol	3.110	EUR	100	VK	
CA Immo SARL	Luxemburg	33.000	EUR	100	VK	
CAINE S.à.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2014 ²⁾
Europolis Real Estate Asset Management LLC	Moskau	22.360.000	RUB	100	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.400	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	100	VK	
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	VK	
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	75	AEJV	
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	65	AEJV	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	65	AEJV	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	AEJV	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	65	AEJV	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	65	AEJV	
RCP Residence, s.r.o.	Prag	5.000.000	CZK	100	VK	
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 ³⁾	AEJV	
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	VK	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEA	
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	AEJV	
Doratus Sp.z.o.o. (in Liquidation)	Warschau	2.000.000	PLN	100	VK	
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Warsaw Financial Center Sp.z.o.o.	Warschau	51.000	PLN	50	AEJV	
POLECZKI Warsaw Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
POLECZKI Berlin Office Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	5.000	PLN	100	VK	
Poleczki Amsterdam Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Vienna Office Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Development Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Hatley Investments Sp. Z o.o. SKA	Warschau	125.160	PLN	50	AEJV	
Hatley Investments Sp. Z o.o.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
Amsterdam Office Sp.z.o.o.	Warschau	2.700.000	PLN	50	AEJV	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o.	Warschau	7.936.000	PLN	50	AEJV	
Vienna Office Sp.z.o.o.	Warschau	3.300.000	PLN	50	AEJV	
ALLIANCE MANAGEMENT COMPANY Sp.z o.o.	Warschau	971.925	PLN	65	AEJV	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Wahrung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2014 ²⁾
CENTER PARK Sp.z o.o.	Warschau	84.000	PLN	65	AEJV	
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.102.314	PLN	65	AEJV	
POLAND CENTRAL UNIT 1 Sp.z o.o.	Warschau	11.800.500	PLN	100	VK	E
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.016.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	159.281.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	63.489.000	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	112.416.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	180.528.000	PLN	100	VK	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superadifikatsverwaltungs 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 International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH (in Liquidation)	Wien	72.500	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co. Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	G
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	65	AEJV	
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	75	AEJV	
EUROPOLIS CE My Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	75	AEJV	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	65	AEJV	
Europolis Real Estate Asset Management GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	65	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2014 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsoli- dierung in 2014 ²⁾
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 Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin MBVD 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 1 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 1 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3	AEJV	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	33,3	AEJV	
CA Immo Frankfurt Tower 185 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	33,3	AEJV	
CA Immo Frankfurt Tower- 2-Geschäftsführungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonso- lidierung in 2014 ²⁾
CA Immo Frankfurt Tower– 2-Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Köln K 1 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	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	
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 München Moosach Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Stuttgart Heilbronner Straße GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CONCEPT BAU - PREMIER CA Immo Isargarten GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
CONCEPT BAU - PREMIER Vivico Isargarten Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Isargarten Baurager GmbH & Co. KG	Grünwald	15.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Isargarten Baurager Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Isargarten Thalkirchen Verwaltungs GmbH (in Liquidation)	Grünwald	25.000	EUR	33,3	AEA	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	93	VK	E
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	E
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CongressCentrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	8.624.934	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH & Co.KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Mainz Rheinallee III Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Mainz Rheinallee Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	G
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

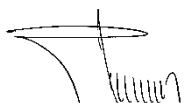
³⁾ gemeinschaftliche Führung

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK**Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,
Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 23. März 2015

KPMG Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

Beilage

- I Jahresabschluss zum 31.12.2014
 - Bilanz zum 31.12.2014
 - Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014
 - Anhang für das Geschäftsjahr 2014
- II Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

KONTAKT

DISCLAIMER

IMPRESSUM

BILANZ ZUM 31.12.2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	632.651,32	605
	632.651,32	605
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	244.285.577,36	265.687
davon Grundwert: 44.395.040,45 €; 31.12.2013: 48.585 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.999,88	893
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.010.834,44	2.813
	245.990.411,68	269.393
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.571.945.998,27	1.754.754
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	206.625.630,11	154.789
3. Beteiligungen	253.186,19	7
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.000,00	67
5. Derivate	54.207,79	1.311
6. Sonstige Ausleihungen	136.905.340,88	7.963
	1.915.851.363,24	1.918.891
	2.162.474.426,24	2.188.889
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	63.626,20	215
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.293.922,40	37.612
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.341,55	0
4. Sonstige Forderungen	8.724.721,40	2.729
	35.107.611,55	40.556
II. Sonstige Wertpapiere	13.657.800,00	33.055
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.692.685,23	179.184
	76.458.096,78	252.795
C. Rechnungsabgrenzungsposten	222.309,05	525
	2.239.154.832,07	2.442.209

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	€	2014 €	Tsd. €	2013 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		26.508.556,95		24.939
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.097.368,31		11.358	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.431.831,02		103	
c) Übrige	5.256.672,74	13.785.872,07	4.863	16.324
3. Personalaufwand				
a) Löhne	-13.700,00		-14	
b) Gehälter	-6.746.685,61		-6.007	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-180.384,66		-127	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	-175.531,54		-163	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.231.527,26		-1.151	
f) Sonstige Sozialaufwendungen	-98.971,60	-8.446.800,67	-89	-7.551
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.355.082,51		-7.768
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-1.463.392,99		-382	
b) Übrige	-26.531.237,01	-27.994.630,00	-14.396	-14.778
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-4.502.084,16		11.166
7. Erträge aus Beteiligungen		322.808.182,33		95.809
davon aus verbundenen Unternehmen: 322.710.182,33 €; 2013: 95.809 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.112.193,14		10.567
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.580.075,93 €; 2013: 9.893 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.683.860,91		16.451
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.294.101,79 €; 2013: 5.514 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		10.465.797,92		71.053
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-263.022.118,19		-8.916
a) Abschreibungen: 258.982.405,68 €; 2013: 9.417 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 3.843.740,34 €, 2013: 1.667 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 257.679.261,98 €; 2013: 8.915 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-50.659.923,39		-54.391
davon betreffend verbundene Unternehmen: 5.908.742,47 €; 2013: 1.151 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		49.387.992,72		130.573
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		44.885.908,56		141.739
15. Steuern vom Einkommen		4.234.244,74		4.875
16. Jahresüberschuss		49.120.153,30		146.614
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		186.833.249,08		75.362
18. Bilanzgewinn		235.953.402,38		221.976

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss wird unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögenswerte und Schulden wird auf den Grundsatz der Einzelbewertung geachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Swaptions, die als Posten „Derivate“ gezeigt werden, sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

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

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

2. Umlaufvermögen

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

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden einschließlich der auf die Wertpapiere entfallenden abgegrenzten Zinsen, höchstens aber zum Marktwert, bilanziert. Die abgegrenzten Zinsen werden unter dem Posten sonstige Forderungen ausgewiesen.

3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Der Zuschuss aus öffentlichen Mitteln beinhaltet einen Zuschuss vom Land Wien für innovatives Bauen. Dieser Zuschuss wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst.

5. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 165,68 % (31.12.2013: 139,63 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,56 % (31.12.2013: 2,82 %) und künftiger Bezugsröhungen von 2 % für Angestellte sowie einer Inflationsabgeltung von 2 % und ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der Rechnungszinssatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 1,26 % gesenkt, ansonsten wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet.

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

Derivative Finanzinstrumente (im konkreten Fall Zinsswaps) werden, soweit im Einzelfall möglich, als Sicherungsinstrument für ein Grundgeschäft (eine Forderung aus der Weiterverrechnung an eine andere Konzerngesellschaft (back-to-back)) designiert. Gemäß der AFRAC-Stellungnahme „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ stellen diese Derivate eine Bewertungseinheit dar, wenn die Sicherungsbeziehung ausreichend effektiv ist. Für die Ermittlung der prospektiven Effektivität der Sicherungsbeziehung wird der „Critical Term Match“, für die Ermittlung der retrospektiven Effektivität wird die „hypothetische Derivate Methode“ herangezogen. Bei Vorliegen einer Bewertungseinheit erfolgt sowohl bei einem positiven als auch bei einem negativen beizulegenden Zeitwert des Derivats kein Ansatz einer Forderung bzw. einer Drohverlustrückstellung in der Bilanz. Gleichzeitig werden die Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus gleichlautenden (back-to-back) derivativen Finanzinstrumenten nicht als Forderung/Verbindlichkeit in der Bilanz berücksichtigt. Die ineffektiven Teile der als Sicherungsinstrument designierten Derivate werden immer als Drohverlustrückstellung berücksichtigt. Soweit keine Bewertungseinheiten gebildet werden oder aufgrund der Voraussetzungen nicht mehr gebildet werden können, erfolgt im Falle von negativen Marktwerten der derivativen Finanzinstrumente die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes. Positive Marktwerte werden nicht bilanziert.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bilanziert.

6. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

7. Erläuterungen zur Bilanz**a) Anlagevermögen**

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten sowie bei Geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen laufende Investitionen, insbesondere Zusammenlegungen und Teilungen von Mieträumlichkeiten sowie den Umbau der Erdberger Lände und der Storchengasse. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Verkauf von drei Liegenschaften und einen Gebäudeabriss. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 13 Objekte (31.12.2013: 16 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden – wie im Vorjahr – keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden Zuschreibungen in Höhe von 879 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2013: 0 Tsd. €) vorgenommen und keine (2013: 0 Tsd. €) unterlassen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 258.982 Tsd. € (2013: 9.417 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 2.701 Tsd. € (2013: 47.231 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.571.946 Tsd. € (31.12.2013: 1.754.754 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus einer Liquidation einer Tochtergesellschaft in Luxemburg in Höhe von 44.336 Tsd. €.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
CAINE B.V., Hoofddorp	56.949	7.000
BA Business Center a.s., Bratislava	28.000	28.000
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG, Wien	20.350	0
Poland Central Unit Sp.z.o.o, Warschau	18.703	30.000
TK Czech Development IX s.r.o., Prag	17.564	0
CA Immo Holding B.V., Hoofddorp	17.200	16.900
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	12.004	12.004
Kapas Center Kft., Budapest	10.430	11.730
Sonstige unter 10 Mio. €	25.426	49.155
	206.626	154.789

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 71.311 Tsd. € (31.12.2013: 127.412 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
EUROPOLIS PARK BUCHAREST ALPHA S.R.L., Bukarest	44.491	0
RCP Amazon, s.r.o., Prag	19.552	0
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L., Bukarest	12.439	0
COM PARK Ingatlanberuházási Kft., Budapest	12.436	0
EUROPOLIS PARK BUCHAREST BETA S.R.L., Bukarest	11.151	0
EUROPOLIS PARK BUCHAREST S.R.L., Bukarest	6.540	0
Office Center Mladost 2 EOOD, Sofia	5.000	0
Sonstige unter 5 Mio. €	25.296	7.963
	136.905	7.963

Sonstige Ausleihungen in Höhe von 103.112 Tsd. € (31.12.2013: 0 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 64 Tsd. € (31.12.2013: 215 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenzahlungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Zinsen	17.219	11.124
Forderungen aus Steuerumlagen	5.217	4.816
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	3.858	7.252
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	0	14.420
	26.294	37.612

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 8.725 Tsd. € (31.12.2013: 2.729 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Zinsen, offenen Kaufpreisforderungen, Forderungen aus Weiterverrechnungen und Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen. Der Wertberichtigungsaufwand 2014 beträgt 2.306 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €).

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

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene in 2011 vom Markt zurückgekaufte Anleihen 2006-2016 mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. € sowie im Vorjahr zuzüglich Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Beim Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 222 Tsd. € (31.12.2013: 525 Tsd. €) handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Disagios in Höhe von 161 Tsd. € (31.12.2013: 446 Tsd. €) für die Emission einer Anleihe in Höhe von 200.000 Tsd. € im Jahr 2006.

d) Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital mit 718.336.602,72 € (31.12.2013: 638.713.556,20 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2013: 87.856.056) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensak-

ten. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited, Zypern, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Dieses Recht wurde bisher nicht ausgenutzt. Alle Aufsichtsräte wurden von der Hauptversammlung gewählt.

Im November 2009 erfolgte die Emission einer 5jährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Nominale von 135.000 Tsd. €. Der halbjährlich zu zahlende Kupon betrug 4,125 % der Nominale. Mit November 2014 wurde die Wandelanleihe nahezu vollständig gewandelt und das verbleibende Nominale in Höhe von 1.100 Tsd. € an Dritte zur Gänze getilgt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € (Stand: 31.12.2014) erhöht. Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 113.400 Tsd. € wurden in 2014 in Grundkapital sowie in gebundene Kapitalrücklage gewandelt. Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von 20.500 Tsd. € wurden eingezogen.

In 2014 wurde eine Dividende in Höhe von 0,40 € (2013: 0,38 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 35.142 Tsd. € (2013: 33.385 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zum Stichtag 31.12.2014 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 319.356.778,10 €, das bis längstens 11.9.2015 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung einer allenfalls zukünftig begebenen Wandelschuldverschreibung.

Im Bilanzgewinn 2014 sind Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 3.580 Tsd. € enthalten. In dieser Höhe besteht für den Bilanzgewinn gemäß § 235 Z 1 UGB eine Ausschüttungssperre.

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Für den Umbau Erdberg Bauteil A wurde ein Zuschuss beantragt. Dieser wurde aufgrund des innovativen Bauens und mit einem Maximum in Höhe von 380 Tsd. € gewährt. Die endgültige Abrechnung liegt noch nicht vor. Dieser Zuschuss wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes aufgelöst.

f) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 410 Tsd. € (31.12.2013: 299 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 195 Tsd. € (31.12.2013: 184 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für deutsche Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2014	31.12.2013
Derivatgeschäfte	15.195	43.960
Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	7.131	15.450
Prämien	2.928	2.268
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.368	1.377
Bauleistungen	720	2.704
Personal (Urlaube und Überstunden)	558	776
Rechts-, Prüfung- und Beratungsaufwand	470	482
Geschäftsbericht und Gutachten	114	185
Sonstige	492	445
	28.976	67.647

Seit dem Geschäftsjahr 2010 wird dem Vorstand jedes Jahr die Möglichkeit geboten, an einem LTI-(Long Term Incentive) - Programm mit einer Laufzeit von drei Jahren zu partizipieren. Die Teilnahme setzt ein Eigeninvestment, dessen Höhe mit 50 % des Jahresgrundgehalts limitiert ist, voraus. Dieses Eigeninvestment wird mit dem Schlusskurs des jeweils vorangegangenen Bilanzstichtages, erstmals somit zum 31.12.2009, bewertet und damit die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, ISCR (Interest Coverage Ratio) (bis 2013), TSR (Total Shareholder Return) und seit 2014 FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Die Teilnahme am LTI-Programm wurde auch Mitarbeitern der ersten Managementebene angeboten. Deren Eigeninvestment ist mit 35 % des Grundgehalts limitiert.

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

g) Verbindlichkeiten

31.12.2014 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	200.000	0	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.918	83.141	44.725	137.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456	376	0	832
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.148	0	0	55.148
Sonstige Verbindlichkeiten	3.798	0	0	3.798
Summe	69.320	283.517	44.725	397.562

31.12.2013 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	285.000	200.000	0	485.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.941	43.974	0	118.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.223	438	0	1.661
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.346	0	0	79.346
Sonstige Verbindlichkeiten	6.578	0	0	6.578
Summe	447.088	244.412	0	691.500

Der Posten Anleihen umfasst zum 31.12.2014 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2006–2016	200.000	5,125%	22.09.2006	22.09.2016
	200.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 137.784 Tsd. € (31.12.2013: 118.915 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken, Verpfändungen von Bankguthaben sowie Forderungen von Vermietungen besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen konzerninterne Barvorlagen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen (2.813 Tsd. €), die im Herbst 2015 zahlungswirksam werden, offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

h) Passive Rechnungsabgrenzung

In der passiven Rechnungsabgrenzung werden Mietervorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt.

i) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2014 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2014 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2013 Tsd. €
Garantie für an die CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH, CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH, Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft mbH & Co. Leasing OG gewährte Kredite	192.479	€	89.028	93.722
Garantie für Europolis GmbH, Wien, für Verkauf einer Liegenschaft in einer Tochtergesellschaft	107.535	€	107.535	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Vaci 76 Kft., Budapest, gewährten Kredit	45.600	€	32.958	33.837
Unwiderrufliche Garantie für einen an die S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest, gewährten Kredit	33.150	€	11.185	12.837
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Kilb Kft., Budapest, gewährten Kredit	21.000	€	10.986	11.904
Garantie für einen an die CA Immo Sava City d.o.o., Belgrad, gewährten Kredit	18.612	€	16.692	17.520
Garantie für einen an Com Park Ingatlanberuházásu Kft., Budapest, gewährten Kredit	12.350	€	12.350	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Wspolna Sp.z.o.o., Warschau, gewährten Kredit	8.500	€	5.947	6.297
Garantie für die Z.A.O. Avielen AG, St. Petersburg, Finanzierung	8.469	€	8.469	0
Unwiderrufliche Garantie für einen an die Canada Square Kft., Budapest, gewährten Kredit	8.200	€	5.500	6.000
Garantie für Z.A.O. Avielen AG, St Petersburg, im Zusammenhang mit Verkauf	6.992	€	6.992	0
Ausfallbürgschaft für Skogs Buda Business Center Kft., Budapest, in Zusammenhang mit Verkauf	6.000	€	6.000	0
Patronatserklärung für die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, Verpflichtung aus Kauf (Kontorhaus)	4.900	€	4.900	0
Garantie für Zinsen an die CA Immo Sasaki Point Sp.z.o.o., Warschau	1.826	€	1.826	0
Garantie für Software Park Kraków Sp.z.o.o., Warschau	1.224	€	1.224	0
Garantie für Zinsen für die Poleczki Development Sp.z.o.o., Warschau	1.200	€	1.200	0
Garantie an die Marriott Hotels International B.V., Prag, im Zusammenhang mit Europort Airport Center	1.000	€	1.000	0
Garantie für einen an die Poleczki Development Sp.z.o.o., Warschau gewährten Kredit	650	€	650	0
Garantie für den Erwerb der Europolis GmbH gegenüber den Verkäufern für die CA Immo CEE Beteiligungs GmbH, Wien	0	€	0	136.426
Patronatserklärung für einen an die 2P s.r.o., Pilsen gewährten Kredit	0	€	0	9.237
Unwiderrufliche Garantie für einen an die CA Immo Rennweg 16 GmbH, Wien, gewährten Kredit	0	€	0	2.300
Garantie für einen an die Europort Airport Center a.s., Prag, gewährten Kredit	0	€	0	382
Garantie für einen an die FCL Property a.s., Prag, gewährten Kredit	0	CZK	0	583
			324.442	331.045

Weiters sind die Gesellschaftsanteile der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft an folgenden Gesellschaften zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Kreditgeber verpfändet:

Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien
 CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien
 CA Immo International Holding GmbH, Wien
 Canada Square Kft., Budapest
 Kilb Kft., Budapest
 Váci 76 Kft., Budapest
 BBP Leasing S.R.L., Bukarest
 2P s.r.o., Pilsen

Weiters wurden folgende Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften gegenüber diesen finanzierende Kreditinstitute abgegeben:

BIL S Superädifikationsverwaltungs GmbH, Wien
 Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien
 Pannonia Shopping Center Ingatlanfejlesztési Kft., Budapest
 CA Immobilien Anlagen d.o.o., Laibach
 2P s.r.o., Pilsen
 RCP ISC s.r.o., Prag

Die Klage mit dem Partner aus einem russischen Projekt aus 2011 wurde in 2014 beendet. Das Schiedsgericht hat die Klage zu Gunsten der CA Immo Gruppe entschieden.

j) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 641 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.204 Tsd. €.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 612 Tsd. € und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.062 Tsd. €.

k) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenz- zinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
12/2007	12/2017	109.375	4,41%	3M-EURIBOR	-13.809	-13.436	-373	-373
12/2007	12/2022	54.688	4,55%	3M-EURIBOR	-16.315	-1.759	-14.556	-14.556
12/2008	12/2017	70.400	4,41%	3M-EURIBOR	-8.879	0	-8.879	-8.879
		234.463			-39.003	-15.195	-23.808	-23.808

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt	davon nicht als Rückstellungen angesetzt	davon an verbundene Unternehmen verrechnete Derivate
Beginn	Ende	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
12/2007	12/2017	111.875	4,41%	3M-EURIBOR	-15.321	-14.907	-414	-414
12/2007	12/2017	65.000	4,82%	3M-EURIBOR	-10.185	-10.185	0	0
12/2007	12/2022	55.938	4,55%	3M-EURIBOR	-11.996	-1.293	-10.703	-10.703
01/2008	12/2017	40.500	4,41%	3M-EURIBOR	-5.546	-5.546	0	0
01/2008	12/2022	56.250	4,55%	3M-EURIBOR	-12.029	-12.029	0	0
12/2008	12/2017	72.000	4,41%	3M-EURIBOR	-9.848	0	-9.848	-9.848
		401.563			-64.925	-43.960	-20.965	-20.965

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die angeführten Werte sind Barwerte. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2014
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	20	20
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	34	34
		100.000			54	54

Tsd. €		Nominale	fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	beizulegender Zeitwert	Buchwert
Beginn	Ende	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	1.130	685
06/2016	06/2021	50.000	2,50%	6M-EURIBOR	979	626
		100.000			2.109	1.311

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

m) Sicherungsbeziehung

Die in der Bilanz nicht erfassten Rückstellungen aus Derivaten, welche in einer Sicherungsbeziehung stehen (Hedge-Accounting), belaufen sich zum 31.12.2014 auf 23.808 Tsd. € (31.12.2013: 20.965 Tsd. €). Diese betreffen zur Gänze wie im Vorjahr Bewertungseinheiten mit an verbundene Unternehmen in gleicher Höhe und mit gleichen Konditionen weitergegebene (back-to-back) Derivate.

8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen zur Gänze im Inland gelegene Immobilien und setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2014	2013
Mieterträge Immobilien	20.426	18.990
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.083	5.949
	26.509	24.939

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

Die Auflösung der Rückstellung betreffen im Wesentlichen die Auflösung einer Vorsorge für ein Schiedsverfahren in Höhe von 5.315 Tsd. €.

Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 5.257 Tsd. € (2013: 4.863 Tsd. €) resultieren aus Managementhonoraren an Tochtergesellschaften in Höhe von 3.668 Tsd. € (2013: 3.420 Tsd. €), Kostenverrechnungen und Versicherungserlösen.

Personalaufwand

In diesem Posten sind Löhne, Gehälter, gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung von insgesamt 8.447 Tsd. € (2013: 7.551 Tsd. €) der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 54 Dienstnehmer (2013: 52) ausgewiesen.

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

Tsd. €	2014	2013
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	97	32
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	14	3
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	41	52
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	28	40
	180	127

Die Aufwendungen für Pensionen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2014	2013
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	136	121
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	40	42
	176	163

Abschreibungen

Tsd. €	2014	2013
Abschreibung immaterielles Vermögen	430	191
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.579	7.192
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	343	382
Geringwertige Wirtschaftsgüter	3	3
	8.355	7.768

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 1.463 Tsd. € (2013: 382 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen die Gesellschaftsteuer für die Kapitalerhöhung der Wandlung von Anleihen in Höhe von 1.134 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €), an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 296 Tsd. € (2013: 303 Tsd. €) sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer des laufenden Jahres.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2014	2013
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.769	5.628
Instandhaltungsaufwendungen	3.772	1.532
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	267	551
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	115	168
Buchwertabgang aufgrund Gebäudeabriss	6.390	0
Sonstige	550	264
Zwischensumme	16.863	8.143
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.426	1.996
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	777	611
Büromiete inklusive Betriebskosten	609	595
Kosten der Anleihen und Wandelschuldverschreibung	357	328
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	926	119
Schadensfälle und Wertberichtigung von sonstigen Forderungen	141	0
Sonstige	2.432	2.604
Zwischensumme	9.668	6.253
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	26.531	14.396

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 321.343 Tsd. € (2013: 75.599 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa bzw. aus Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa in Höhe von 1.465 Tsd. € (2013: 20.210 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstigen Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge resultieren aus Barvorlagen, abgegrenzten Zinsen für gekaufte Anleihen, Bewertung aus Derivaten, realisierten Swaperträgen und Swapzinsenbelastungen an verbundene Unternehmen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.701 Tsd. € vorgenommen (2013: 47.231 Tsd. €). Weiters erfolgte in 2014 der Verkauf einer tschechischen Beteiligung und die Liquidation einer Beteiligung in Luxemburg sowie Erträge aus Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert.

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2014	2013
Abschreibung von Finanzanlagen	258.982	9.417
Wertberichtigung Zinsen	3.844	1.667
Verlust aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen	196	0
Verbrauch Rückstellung Vorsorge für Zuschüsse an Konzernunternehmen	0	-2.168
	263.022	8.916

Die Abschreibungen von Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2014 stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit durchgeführten Gewinnausschüttungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2014	2013
Zinsaufwendungen Anleihen	20.752	25.006
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	20.072	25.271
Zinsen für aufgenommene Darlehen bzw. Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.925	2.956
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	5.909	1.151
Sonstiges	2	7
	50.660	54.391

Steuern vom Einkommen

In diesem Posten sind im Wesentlichen die Erträge aus den Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern in Höhe von 4.499 Tsd. € (2013: 4.904 Tsd. €) enthalten.

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft verfügt zum 31.12.2014 über Verlustvorträge in Höhe von rd. 352.125 Tsd. € (31.12.2013: 332.659 Tsd. €), für die gemäß den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches keine latenten Steuern im Jahresabschluss angesetzt wurden. Darüber hinaus wurden für steuerlich noch nicht geltend gemachte

Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 62.107 Tsd. € (31.12.2013: 17.812 Tsd. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN

9. Angabe der Beteiligungsunternehmen

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

10. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien. Im Jahr 2014 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 20 inländische Gruppenmitglieder (2013: 24). Die Reduzierung in 2014 resultiert aus Verschmelzungen und Liquidationen.

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2014 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 31 Tsd. € (31.12.2013 18 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2014 sind jedoch keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung erfasst wurde.

11. Organe und Arbeitnehmer

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Ruttendorfer, Vorsitzender
Dmitry Mints, Stv. des Vorsitzenden (ab 19.12.2014)
MMag. Dr. Maria Doralt (ab 8.5.2014)
Barbara A. Knoflach
Michael Stanton (ab 19.12.2014)
Mag. Franz Zwickl
o.Univ.-Prof. DDr. Waldemar Jud (bis 8.5.2014)
Mag. Helmut Bernkopf, Stv. des Vorsitzenden (bis 28.10.2014)
Mag. Reinhard Madlencnik (bis 28.10.2014)

Zum 31.12.2014 waren alle Mitglieder des Aufsichtsrates von der Hauptversammlung gewählt.

An Aufsichtsratsvergütungen wurden in 2014 (für das Geschäftsjahr 2013) insgesamt 122 Tsd. € ausbezahlt (2013 für das Geschäftsjahr 2012: 125 Tsd. €). Zusätzlich wurden in 2014 Barauslagen für Reisespesen in Höhe von 12 Tsd. € (2013: 9 Tsd. €) sowie 1 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €) an sonstigen Aufwendungen bezahlt. Darüber hinaus wurden keine Honorare an Mitglieder des Aufsichtsrates gewährt.

Vorstand

Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Florian Nowotny

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2014 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 1.326 Tsd. €. Der entsprechende Vergleichswert des Vorjahres lag bei 968 Tsd. €. Die Vorstandsvergütung enthielt 541 Tsd. € (2013: 240 Tsd. €) an kurzfristigen variablen Gehaltsbestandteilen für die Erreichung der strategischen Ziele („ZVB-Bonus“ 2013) sowie 74 Tsd. € (2013: 34 Tsd. €) aus der LTI-Tranche 2011-2013. Die Vorstandsvergütung bestand zu 53,6% (2013: 71,7%) aus fixen und zu 46,4% (2013: 28,3%) aus variablen Gehaltsbestandteilen. Für in 2015 anfallende variable Gehaltsbestandteile auf Basis der Zielvereinbarung 2014 („ZVB-Bonus“ 2014) wurden auf Vorstandsebene Rückstellungen in Höhe von 537 Tsd. € (inklusive Nebenkosten) dotiert. Im Rahmen des LTI-Programms bestehen per 31.12.2014 Rückstellungen (inklusive Nebenkosten) in Gesamthöhe von 2.709 Tsd. € (Stand per 31.12.2013: 1.265 Tsd. €). Hiervon entfallen 483 Tsd. € (Vorjahr: 242 Tsd. €) auf den aktuellen Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt. An frühere Mitglieder des Vorstands wurden aus der Abreibung der LTI-Tranche 2011-2013 in Summe 125 Tsd. € (2013: 87 Tsd. €) ausgezahlt.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 54 Angestellte (2013: 52).

12. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

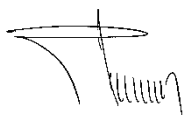
Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft enthalten ist.

13. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 235.953.402,38 € eine Dividende von 0,45 € je Aktie, somit insgesamt 44.463.751,20 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 191.489.651,18 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2014	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert am 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2014	Bilanzwert am 31.12.2013 in Tsd. €
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Rechte, EDV-Software	1.069.897,97	471.561,40	15.205,00	0,00	1.526.254,37	893.603,05	632.651,32	429.894,60	0,00	605
	1.069.897,97	471.561,40	15.205,00	0,00	1.526.254,37	893.603,05	632.651,32	429.894,60	0,00	605
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und Bauten										
a) Grundanteil	64.134.630,51	0,00	4.760.369,65	0,00	59.374.260,86	14.979.220,41	44.395.040,45	0,00	178.877,84	48.585
b) Gebäudewert	325.563.320,92	3.427.180,37	27.191.385,00	2.753.358,90	304.552.475,19	104.661.938,28	199.890.536,91	7.579.886,12	700.419,85	217.102
	389.697.951,43	3.427.180,37	31.951.754,65	2.753.358,90	363.926.736,05	119.641.158,69	244.285.577,36	7.579.886,12	879.297,69	265.687
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
	3.261.889,09	144.283,75	72.112,37	0,00	3.334.060,47	2.640.060,59	693.999,88	342.697,62	0,00	893
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter										
	0,00	2.604,17	2.604,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.604,17	0,00	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau										
	2.812.715,91	1.010.834,44	59.357,01	-2.753.358,90	1.010.834,44	0,00	1.010.834,44	0,00	0,00	2.813
	395.772.556,43	4.584.902,73	32.085.828,20	0,00	368.271.630,96	122.281.219,28	245.990.411,68	7.925.187,91	879.297,69	269.393
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen										
	2.409.576.350,11	115.422.594,29	119.695.491,50	77.478,50	2.405.380.931,40	833.434.933,13	1.571.945.998,27	247.413.281,52	2.696.808,09	1.754.754
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen										
	159.380.294,24	95.414.347,09	22.332.899,28	-8.723.330,00	223.738.412,05	17.112.781,94	206.625.630,11	8.532.469,95	4.219,17	154.789
3. Beteiligungen										
	16.326,83	0,00	0,00	245.851,50	262.178,33	8.992,14	253.186,19	0,00	0,00	7
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht										
	67.000,00	0,00	0,00	0,00	67.000,00	0,00	67.000,00	0,00	0,00	67
5. Derivate										
	1.311.250,00	0,00	0,00	0,00	1.311.250,00	1.257.042,21	54.207,79	1.257.042,21	0,00	1.311
6. Sonstige Ausleihungen										
	32.539.778,35	122.321.707,32	0,00	8.400.000,00	163.261.485,67	26.356.144,79	136.905.340,88	1.779.612,00	0,00	7.963
	2.602.890.999,53	333.158.648,70	142.028.390,78	0,00	2.794.021.257,45	878.169.894,21	1.915.851.363,24	258.982.405,68	2.701.027,26	1.918.891
	2.999.733.453,93	338.215.112,83	174.129.423,98	0,00	3.163.819.142,78	1.001.344.716,54	2.162.474.426,24	267.337.488,19	3.580.324,95	2.188.889

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014		Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	390.500	EUR	100	2.780	RSD	5.653	RSD	1.917	RSD	2.873	RSD
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	0,01	-3.026	EUR	4.002	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
CA Holding Szolgáltató Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	99.326	HUF	640.799	HUF	20.735	HUF	541.473	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.500.000	HUF	100	-13.262	HUF	380.233	HUF	37.825	HUF	393.495	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	47.201	HUF	1.401.014	HUF	95.366	HUF	1.462.612	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	315.387	HUF	2.020.669	HUF	408.551	HUF	1.705.283	HUF
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	-144.342	HUF	2.295.157	HUF	42.607	HUF	2.439.498	HUF
Skogs Buda Business Center II. Kft.	Budapest	327.010.000	HUF	100	-121.122	HUF	222.839	HUF	-339.917	HUF	-126.299	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	-343.993	HUF	4.272.982	HUF	239.185	HUF	4.676.975	HUF
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	0,24	6.195	RON	117.460	RON	4.457	RON	115.488	RON
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	0,14	-668	RON	22.633	RON	-160	RON	23.301	RON
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	0,02	12.405	RON	71.271	RON	12.547	RON	71.370	RON
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	50,5	939	EUR	18.820	EUR	10.916	EUR	20.789	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	211	EUR	761	EUR	225	EUR	750	EUR
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.000.000	HUF	50	-443.955	HUF	-312.713	HUF	-64.104	HUF	-60.758	HUF
CA Immo Holding B.V.	Hoofddorp	51.200.000	EUR	100	4.998	EUR	94.405	EUR	47.093	EUR	103.007	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	109	EUR	-36.978	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	-2.621	EUR	-13.994	EUR	-761	EUR	-11.373	EUR
CA Immo S.á.r.l.	Luxemburg	33.000	EUR	100	-3	EUR	-6	EUR	-17	EUR	-3	EUR
CAINE S.á.r.l.	Luxemburg	12.500	EUR	100	-35	EUR	-95	EUR	Erwerb 2014		Erwerb 2014	
2P s.r.o.	Pilsen	240.000	CZK	100	6.993	CZK	68.204	CZK	19.632	CZK	61.211	CZK
Hotel Operations Plzen Holding s.r.o.	Pilsen	200.000	CZK	10	6.778	CSK	9.725	CSK	-12.216	CSK	2.948	CSK
Europort Airport Center a.s.	Prag	14.100.000	CZK	100	-249.420	CZK	-202.430	CZK	-62.877	CZK	-4.725	CZK
Hotel Operations Europort s.r.o.	Prag	200.000	CZK	10	-2.682	CZK	-238	CZK	-6.653	CZK	2.444	CZK
Office Center Mladost EOOD	Sofia	5.000	BGN	100	540	BGN	652	BGN	466	BGN	895	BGN
PBP IT-Services Sp.z.o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	116	PLN	208	PLN	56	PLN	92	PLN
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-155	EUR	-5.257	EUR	-2	EUR	-5.102	EUR
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	-83	EUR	6.213	EUR	-261	EUR	6.296	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	38,9	2.911	EUR	8.582	EUR	13.670	EUR	31.231	EUR

Die Angaben 2014 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2014		Eigenkapital 31.12.2014		Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 31.12.2013	
					in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR	in 1.000	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs OG	Wien	147.817.600	EUR	100	4.557	EUR	151.754	EUR	-176	EUR	77.217	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	92.185	EUR	1.219.964	EUR	109.361	EUR	1.377.871	EUR
CA Immo Investment Management GmbH	Wien	100.000	EUR	100	-32	EUR	35	EUR	-72	EUR	67	EUR
CA Immo ProjektentwicklungsgmbH in Liquidation	Wien	72.500	EUR	100	-108	EUR	1	EUR	-4.080	EUR	-3.912	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	-4.326	EUR	-5.429	EUR	-2.235	EUR	-1.103	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	0	EUR	78	EUR	-5	EUR	78	EUR

Die Angaben 2014 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DEN ZEITRAUM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2014

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien. Der Konzern besteht aus zahlreichen Gesellschaften und verfügt über eine beträchtliche Zahl von Immobilien in verschiedenen Jurisdiktionen. Die Kernkompetenz liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung moderner, großflächiger Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa. Kernregion sind die Länder Österreich, Deutschland, Polen, Ungarn, die Tschechische Republik, die Slowakei und Rumänien. In Deutschland konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auf die Städte München, Frankfurt und Berlin. In den übrigen Ländern liegt der strategische Fokus primär auf den jeweiligen Hauptstädten. Der Anteil an Büroimmobilien beträgt rund 78% des vollkonsolidierten Bestandsportfolios und soll weiter ausgebaut werden. Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst neben Büroimmobilien auch Wohn- und Logistikimmobilien, Hotels, Fachmarkt- und Einkaufszentren. Die Wertgenerierung basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Die Gruppe beschäftigte zum 31. Dezember 2014 insgesamt rund 355 Mitarbeiter (31.12.2013: 355). Die CA Immobilien Anlagen AG selbst beschäftigte im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich 54 Dienstnehmer (2013: 52).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Tochtergesellschaften ¹	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	24	30
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	95	106
- hiervon Joint Ventures	15	13
Osteuropa ²	108	127
- hiervon Joint Ventures	30	31
Konzernweit	227	263
- hiervon Joint Ventures	45	44

¹ Joint Ventures bezogen auf Immobilien-/Projekt-Ebene

² Inkl. im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehende Gesellschaften

Muttergesellschaft des CA Immo Konzerns („CA Immo Gruppe“) 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, Luxemburg, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Nach einem umfassenden Restrukturierungsprogramm in Österreich und Polen bestehen zum Stichtag 31.12.2014 konzernweit 227 Tochtergesellschaften (31.12.2013: 263) in insgesamt 17 Ländern¹.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten CA Immo Beteiligungen gehalten. Per 31.12.2014 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 245,3 Mio. € (31.12.2013: 268,5 Mio. €) im direkten Besitz der CA Immobilien Anlagen AG. Das Österreich-Portfolio besteht aktuell aus reinen Bestandsimmobilien.

Deutschland: Bestandsaufbau durch Projektentwicklung

Seit 2008 ist die **CA Immo Deutschland GmbH** operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe. 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 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 Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Das Baumanagement inklusive Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Generalplanung wird durch die deutsche CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

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

Osteuropa: Aktives Management von Bestandsimmobilien

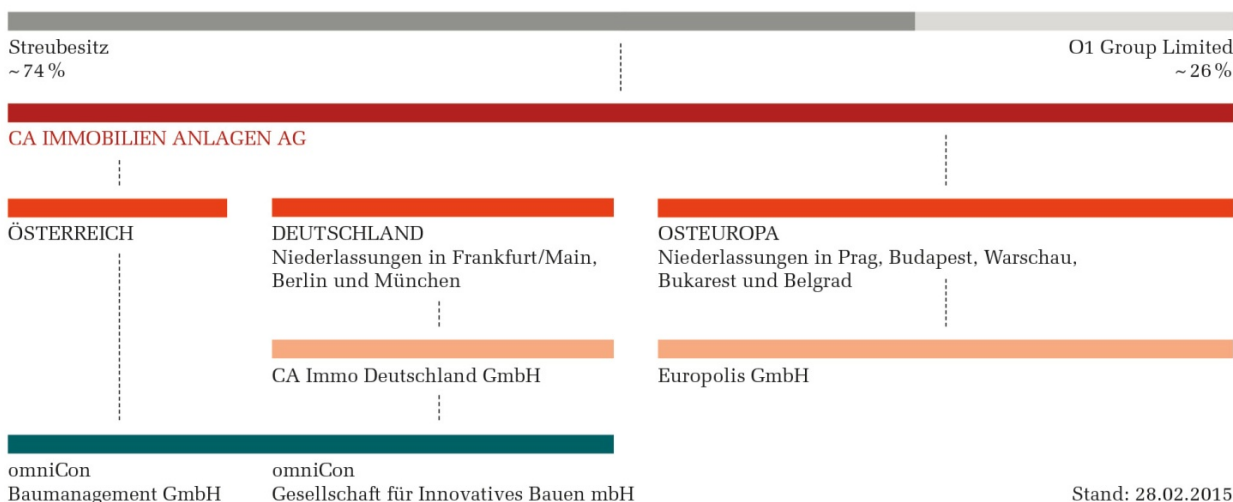
Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** (vormals Europlis AG) – ebenfalls eine 100%-Tochter der CA Immo – positioniert. Der Fokus der seit 1990 bestehenden Europolis Gruppe liegt auf gewerblichen „Class A“ Gebäuden in Osteuropa. Das Gesamtportfolio der Europolis teilt sich auf insgesamt vier Teilportfolien. An zwei dieser Portfolien sind namhafte Partner wie EBRD und Union Invest mit einem Anteil zwischen 25% und 49% beteiligt. Die 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.

Die ursprünglich im **CA Immo New Europe Property Fund** (CAINE) – einem nach luxemburgischem Recht als SICAR (Société d'Investissement en Capital à Risque) konstruierten Projektentwicklungsfonds – gehaltenen

osteuropäischen Projektentwicklungen sowie drei weitere Bestandsimmobilien werden seit Anfang Dezember 2014 ebenfalls direkt von der CA Immo gehalten. Die Laufzeit des Fonds endete zum Jahresende 2013; dieser wurde in einem freiwilligen Liquidationsverfahren aufgelöst. Darüber hinaus verfügt auch das Europolis-Portfolio über einen geringen Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken in Polen, Ungarn und der Ukraine.

Letztlich hielt CA Immo über eine ihrer Tochtergesellschaften 25% plus acht Aktien am börsennotierten Wiener Immobilienentwickler UBM Realitätenentwicklung AG, die sie im 2. Halbjahr 2014 erfolgreich an die PORR-Tochter PIAG Immobilien AG veräußerte. Der Kaufpreis für die insgesamt 1.500.008 Stück Inhaberaktien betrug 36,0 Mio. €. Die gemeinsam mit UBM realisierten Projekte „Poleczki Business Park“ in Warschau sowie „Airport City“ in St. Petersburg bleiben von dieser Transaktion unberührt.

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



Stand: 28.02.2015

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Die globale Konjunktur war 2014 vor allem von geopolitischer Instabilität und damit verbundener Volatilität geprägt. Vor allem die westeuropäische Wirtschaft bekam die Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland zu spüren. Die Konjunktursorgen wurden zudem durch den rasanten Verfall des Ölpreises und des Rubels, das Aufblähen der europäischen Schuldenkrise und das Auslaufen der Anleihekaufprogramme der Federal Reserve in den USA verstärkt. 2015 soll, laut Internationalem Währungsfonds (IWF), weltweit einen Stimmungswechsel bringen, vor allem die europäische Konjunktur werde laut IWF einen leichten Aufschwung erleben. Im Euro-Raum haben sich die Konjunkturaussichten seit Mitte Jänner 2015 weiter verbessert. Die Belastungen durch die Austeritätspolitik werden in Zukunft geringer eingeschätzt und es sollte folglich mehr Spielraum für Wirtschaftswachstum gegeben sein.

Bestandsaufnahme der Kernmärkte 2014²⁾

Das Wachstum der Eurozone lag 2014 bei 0,8%, in der EU bei 1,3% und somit unter den Erwartungen des ersten Halbjahres 2014. 2015 soll das Wachstum in der Eurozone wieder leicht auf 1,1%, in der gesamten EU auf 1,5% ansteigen. Diese Werte liegen ebenfalls unter der Frühjahresprognose 2014 von 1,7% bzw. 2%. Für die Eurozone wird ein Budgetdefizit von 2,6%, EU gesamt von 2,7% erwartet. Insgesamt liegt die durchschnittliche Staatsverschuldung der Eurozone bei 92,1% und für die EU bei 86,6%.

Das Wirtschaftswachstum in Österreich lag mit 0,7% unter der Frühjahrserwartung von 1,6%. Die österreichische Wirtschaft wuchs im Jahr 2014 real um 0,3%. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen bleibt trotz niedriger Zinssätze gedämpft, die Entwicklung der Einkommen und des privaten Konsums verhalten. Die Inflationsrate in Österreich betrug 2014 1,5% und wird auch 2015 durch den sinkenden Ölpreis auf diesem Niveau erwartet. Die Inflation in Österreich ist somit auf einem bislang sehr niedrigen Stand, verweilt aber im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung 2014 in der Eurozone (0,5%) und der EU (0,6%) klar über dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote 2014 von 5,3% (Erwartung 2015:

5,4%) rangiert weiterhin unter den niedrigsten im EU – Vergleich.

Die deutsche Konjunktur wurde vor allem vom Außenhandel unterstützt: der Handelsbilanzsaldo (saison- und kalenderbereinigt) stieg von 16,9 Mrd. € (2013) auf 21,8 Mrd. € (2014). Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,5%. EU weit wies Deutschland ein erfolgsversprechendes Beschäftigungsbild auf und liegt mit einer Arbeitslosenquote von nur 5,1% an europäischer Spitze. Die Inflationsrate in Deutschland bewegt sich an der 0% Linie und schrammt damit zum Jahresende knapp an einer Deflation vorbei. Die Verschuldung in % des BIP sank in Deutschland von 78,4% in 2013 auf 74,8% in 2014.

Das Wirtschaftswachstum Ungarns lag Ende 2014 mit 3,5% überraschend über den Erwartungen von 3,2%. Ebenfalls positiv performte die rumänische Wirtschaft 2014 mit einem BIP Wachstum von 2,9%, anstatt der prognostizierten 2,5%. Polens Bruttoinlandsprodukt wuchs 2014 um 3,0% und lag leicht hinter der Prognose von 3,3% am Jahresanfang. Die Wirtschaft in Tschechien wuchs 2014 um 2% und befand sich damit deutlich unter der 2,6% Prognose. Die Arbeitslosenrate ist in den CEE - Ländern vergleichsweise höher als im Rest der EU, Polen 8,0%, Tschechien 5,8%, Ungarn 9,3% und Rumänien 7,1%.

Die Inflationszahlen der CEE - Länder blieben unter den jeweiligen Zielwerten. Die Inflationsrate in Polen lag Ende Jänner 2015 bei 1,3% im Jahresvergleich, dieser Wert führt zur Erwartung einer möglichen Zinssenkung von derzeit 2% zu Grunde. Die ungarische Preissteigerung stand im Jänner 2015 bei -1,4% und impliziert ebenso einen Spielraum für eine Zinssenkung von aktuell 2,1%. Die Inflationsrate in Tschechien lag im Jänner 2015 um 0,1% über dem Vorjahr, in Rumänien um 0,4%.

Geldmarkt und Zinsumfeld ³⁾

Die Geldmarktpolitik war 2014 stark expansiv und von einem anhaltend historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen im Euro-Raum zur Jahresmitte in zwei Zinsschritten von 0,25% auf 0,15% und im September weiter auf das Rekordtief von 0,05% gesenkt. Die Einlagenzinsen sind mit -0,20% weiter negativ, um die Kreditvergabe für Banken attraktiver zu machen. Die Teuerungsrate der Eurozone lag laut Eurostat Ende 2014 nur noch bei 0,3% und ist somit weit entfernt vom 2%-Ziel der EZB. Um

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook, Januar 2015

²⁾ Quellen: Eurostat Eurostatistics 01/2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015, Raiffeisen Research, CEE Economics Q4 (16.2.2015)

³⁾ Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

einer Deflation entgegenzuwirken und die Wirtschaft zu stützen, beschloss die EZB im Jänner 2014 das Programm zum Ankauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren aus den Euroländern auf ein Volumen von bis 60 Mrd. € auszuweiten. Der 3M-Euribor, der Referenzzinssatz für variable verzinsliche Anleihen, bewegte sich 2014 auf einem Rekordtief und schwankte zwischen 0,3% und 0,08%. Die Talfahrt im zweiten Halbjahr setzte sich in den ersten Wochen des Jahres 2015 fort und erreichte einen neuerlichen Tiefstand bei 0,05%. Der 1M-Euribor bewegte sich im Januar 2015 kurzfristig sogar in negativem Terrain. Die Renditen von Staatsanleihen der Euro-Länder sowie Unternehmensanleihen mit guter Bonität haben 2014 ebenso historische Tiefstände erreicht.

Währungen ¹⁾

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB führten zu einer Abschwächung der europäischen Gemeinschaftswährung in 2014, insbesondere gegenüber dem USD. Die polnische und ungarische Währung zeigte höhere Volatilität gegen Ende 2014 bzw. zu Beginn des Jahres 2015. EUR/PLN wurde zwischen 4,15 und 4,38 gehandelt, während sich EUR/HUF zwischen 305 und 323 bewegte. Nachdem die Schweizer Nationalbank am 15. Jänner 2015 abrupt den Euro-Mindestkurs von 1,20 Franken aufgehoben hatte, verzeichneten die Währungen der CEE - Länder einen Wertverlust, der jedoch rasch aufgeholt werden konnte.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Statistisches Zentralamt, Bloomberg

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP - Volumens ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Beschäftigungsquote im Vergleich zu Vorjahr ⁴⁾	Brutto Staatsverschuldung ⁵⁾	Handelsbilanzsaldo ⁶⁾
	2014	2015	in %	in %	in %	in % des BIP 2014	in Mrd. €
EU –28	1,3	1,5	0,9	10,0	0,9	86,6	7,6
Euroraum –18	0,8	1,1	0,8	11,5	0,6	92,1	24,0
AT	0,7	1,2	1,1	5,3	0,7	80,7	0,6
D	1,3	1,1	0,19	5,1	0,9	74,8	15,6
PL	3,0	2,8	-0,89	8,0	1,9	48,6	-1,4
CZ	2,0	2,7	0,08	5,8	0,5	43,8	0,4
HU	3,5	2,5	-0,9	9,3	3,7	80,3	-0,3
RO	2,9	2,4	1,0	6,5	-0,3	38,1	0,1

Quelle: Eurostat, Bloomberg

¹⁾ Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ per Januar 2014; ³⁾ per Dezember 2014 (saisonbereinigt); ⁴⁾ per drittem Quartal 2014; ⁵⁾ in % des BIP 2014;

⁶⁾ Januar bis November 2014 (nicht saisonbereinigt)

Ausblick ¹⁾

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lässt erwarten, dass das historisch niedrige Leitzinsniveau auch im Jahr 2015 beibehalten wird. Die EZB-Entscheidung, das Ankaufprogramm für Anleihen auszudehnen, sowie das im November veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission, welches in den nächsten drei Jahren Investitionen von mind. 315 Mrd. € für strategische Infrastrukturprojekte mobilisieren soll, soll sich unterstützend auf die Konjunktur auswirken. Der kräftige Rückgang des Ölpreises in 2014 dämpft die Teuerungsraten – die EU-Kommission geht von einer weiter sinkenden Inflationsrate aus und rechnet 2015 sogar mit einer deflationären Entwicklung.

Die CEE - Länder sollen laut Experten 2015 von einer belebten Inlandsnachfrage und verstärkter Investitionstätigkeit profitieren und 2015 um durchschnittlich 2,5%, d.h. doppelt so stark wie die Eurozone, wachsen. Mit einem BIP-Wachstum von 3,1% im Jahr 2015 sollte Polen das fünfte Jahr in Folge wachstumsstärkstes Land in der CEE Region bleiben. Für Tschechien wird 2015 eine Wachstumsrate von 2,4%, für Ungarn 2,3% und für die Slowakei 2,5% erwartet. In Ungarn wird die Wirtschaft langsamer expandieren, da mit geringeren Staatsausgaben zu rechnen ist.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ²⁾**Investmentmarkt**

Das Investitionsvolumen in österreichische Gewerbeimmobilien war im 4. Quartal 2014 mit 700 Mio. € geringer als im Vergleichszeitraum (2013: 800 Mio. €). 33% der getätigten Transaktionen entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien mit 32%. Insgesamt lag das Investitionsvolumen im Jahr 2014 mit 2,8 Mrd. € um 60% über dem Niveau von 2013 (1,75 Mrd. €). Die Spitzenrendite für Büroimmobilien belief sich im 4. Quartal auf 4,6% und ist somit zum Vorquartal (4,65%) leicht gesunken. Die Renditen in guten Lagen waren im 4. Quartal um 5 bps (5,25%) minimal geringer als im 3. Quartal (5,30%). Im 4. Quartal stieg der Anteil inländischer Investoren von 25% (Q3) auf 73% an. Investoren aus Russland waren hierbei für ca.

14%, deutsche Investoren für rund 13% der Investitionen verantwortlich. In Anbetracht der aktuell feststellbaren Markttrends wird von einem wachsenden Interesse ausländischer Investoren ausgegangen, welches sich 2015 in großvolumigen Transaktionen niederschlagen sollte.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Büroimmobilienmarkt ist 2014 nur geringfügig gewachsen und beläuft sich derzeit auf rund 10,83 Mio. m² (2013: 10,81 Mio. m²). Der stabil gebliebene Gesamtbestand ist vor allem auf das vergleichsweise geringe Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Der ÖBB Tower am neuen Hauptbahnhof und Objekte in der Bürolage Wienerberg zählten zu den wichtigsten Fertigstellungen in Wien. Die Vermietungsleistung lag im 4. Quartal 2014 mit 43.000 m² um 52% unter dem Ergebnis des 3. Quartals (90.000 m²). Das 2. Halbjahr wies jedoch mit 133.000 m² insgesamt eine deutlich höhere Vermietungsleistung auf als das 1. Halbjahr (77.000 m²). Im Jahr 2014 waren 80% aller Fertigstellungen vorvermietet. Auch 2015 ist mit dieser Tendenz zu rechnen. Die stabile Leerstandsrate von 6,6% ist auf das geringe Fertigstellungsvolumen 2014 und die anhaltende Nachfrage nach Büroflächen zurückzuführen. Im 4. Quartal 2014 blieb die Spitzenmiete in Wien unverändert bei 25,75 €/m²/Monat. Diese Tendenz sollte sich 2015 fortsetzen. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen – diese sind seit Anfang 2014 stetig gestiegen und betragen im 4. Quartal rd. 15,00 €/m²/Monat in guten und 13,50 €/m²/Monat in durchschnittlichen Lagen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2014	2013	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m ²	210.000	295.000	- 28,8
Leerstandsrate in %	6,6	6,6	+/- 0,0
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,75	25,25	+2,0
Spitzenrendite in %	4,60	4,75	- 3,16

Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

¹⁾ Quelle: Winterprognosen der Europäischen Kommission/ 2015 edition, EU-Kommission Prognose 17.02.2015

²⁾ Quellen: CBRE: Marktbericht Österreich Investment Q4 2014, Wiener Büromarkt Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ¹⁾
Investmentmarkt

2014 wurden rd. 20,3 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert (davon 7,3 Mrd. € im 4. Quartal), das sind 51% des gesamten deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarktes (+32% im Vergleich zum Vorjahr). Durchschnittlich stieg das deutsche Transaktionsvolumen in den vergangenen 10 Jahren um jährlich ein Drittel an. Der Anteil ausländischer Investoren in Deutschland stieg von 25% auf fast 39%.

Von 2010 bis 2014 hat sich der Anteil der Investitionen in Büroimmobilien am gesamten Investitionsvolumen verdoppelt. In Berlin wurden 2,3 Mrd. € in Büroimmobilien investiert (64% am gesamten Berliner Investmentmarkt), in Düsseldorf 1,2 Mrd. € (63%), in München 3,7 Mrd. € (34%). Der höchste Anteil an Büroinvestitionen ergab sich in Frankfurt (3,9 Mrd. € bzw. 77% des Gesamtvolumens). Angesichts der hohen Investmentnachfrage sank die Spitzenrendite im Vorjahresvergleich und liegt in München bei 4,30%; Berlin verzeichnet 4,55% und Frankfurt 4,6%.

Büroimmobilienmarkt ²⁾

Entgegen negativer Prognosen ist der Büroflächenumsatz in Deutschland im Vergleich zu 2013 sogar gestiegen. Insgesamt kam es zu einem Umsatzvolumen von 3,0 Mio. m² (4. Quartal: +30%), für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. Die Entwicklung in den einzelnen Immobilienhochburgen ergibt jedoch ein diversifiziertes Bild. Berlin verzeichnete mit einem Flächenumsatz von 616.600 m² ein Plus von 35% gegenüber 2013, der Umsatz in Düsseldorf sank dagegen um 22% auf 324.000 m². Die restlichen fünf Kernstädte lagen dazwischen, wobei Hamburg, Stuttgart und München im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse zu verzeichnen hatten. Das Neubauvolumen stieg 2014 moderat auf 998.000 m² (+ 11%). 80% der 2014 fertig gestellten Flächen waren bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben.

Der Leerstand der sieben Kernstädte erreichte 2014 kumuliert einen Tiefstand von 7,6% (6,81 Mio. m²) und fiel

damit unter die 7 Mio. m² - Marke. Für 2015 wird eine Stabilisierung auf diesem Niveau erwartet. Die Nachfrage nach Büroflächen ließ die Spitzenmieten in den Innenstädten von Hamburg, Köln, Frankfurt, München, Stuttgart und Berlin leicht ansteigen. Die aggregierte Spitzenmiete stieg 2014 um 0,6%, nur in Düsseldorf kam es zu einem Rückgang von 5,5%. Auch bei den Durchschnittsmieten gab es ein Plus von 2%. Ähnliche Ergebnisse werden für das Jahr 2015 erwartet.

Der Büroflächenumsatz in **München** summierte sich 2014 auf 641.000 m² und wurde vor allem von einem starken 4. Quartal (214.800 m²) getrieben. Für 2015 wird ein ähnliches Niveau erwartet. 2014 wurden 204.000 m² neu entwickelte oder sanierte Büroflächen fertiggestellt. Der Büro-Leerstand liegt mit 6,6% am niedrigsten Niveau seit 2003. Die Spitzenmiete ist im 4. Quartal 2014 zum Vergleichszeitraum 2013 um 1,50 € auf 33,00 €/m²/Monat gestiegen. Mietpreise sollten vor allem in der stark nachgefragten Innenstadtlage weiter anziehen, ebenso das Spitzenmietpreinsniveau für Top-Büroflächen.

Frankfurt verbuchte 2014 einen Büroflächenumsatz von ca. 378.100 m² und blieb somit zum dritten Mal seit 2004 unterhalb der 400.000 m²-Marke. Der Wert liegt um 18% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Dies ist vor allem auf die Entscheidung zahlreicher Mieter zurückzuführen, anstatt eines Umzugs ihre bestehenden Verträge zu verlängern. Gleichzeitig wurde 2014 mit rd. 300.000 m² das größte Volumen an Neubauf Flächen seit mehr als 10 Jahren fertig gestellt, 75% der neuen Flächen waren bei Fertigstellung bereits vermietet. Unter anderem auf Grund diverser Abgänge älterer Bestandsgebäude sank die Leerstandsrate weiter auf nunmehr 10,4% im 4. Quartal 2014 und ist aktuell am niedrigsten Stand seit mehr als 10 Jahren. Die Spitzenmiete ist mit 35 €/m²/Monat stabil geblieben.

Berlin verzeichnete 2014 einen Rekord-Büroflächenumsatz (616.600 m² zu 454.600 m² im Vorjahr: +35%). Der Flächenumsatz im 4. Quartal 2014 betrug ca. 219.000 m². Durch die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen sank die Leerstandsrate im 4. Quartal auf ein anhaltend geringes Niveau von 7,7%. Vor allem Cityrandlagen weisen einen sehr geringen Leerstand auf. In diesem Segment stieg die Durchschnittsmiete um 7,6% auf 13,70 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete hielt sich konstant auf 22,00 €/m²/Monat.

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Der deutsche Investmentmarkt Q4 2014; CBRE: MarketView Deutschland Investment Quarterly Q4 2014; MarketView European Investment Quarterly Q4 2014

²⁾ Jones Lang LaSalle: Büromarktüberblick BIG 7 4Q 2014; CBRE: Deutschland Investment Quarterly MarketView Q4 2014, Büromarkt München, Frankfurt, Berlin MarketView Q4 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

IMMOBILIENMARKT OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen in den CEE Ländern (exklusive Russland) machte 2014 ca. 7,9 Mrd. € aus, dies entspricht einem Zuwachs von rund 27% (2013: 6,2 Mrd. €). Polen blieb führender regionaler Markt mit einem Anteil von ca. 41% (3,2 Mrd. €), gefolgt von Tschechien (25%, 2,0 Mrd. €), Rumänien (16%, 1,3 Mrd. €), der Slowakei (8%, 0,6 Mrd. €) und Ungarn (7%, 0,6 Mrd. €). In den CEE - Ländern verzeichnete vor allem der Büro-Transaktionsmarkt mit 3,7 Mrd. € ein sehr gutes Ergebnis, das rd. 54% über dem Vorjahreswert von 2,4 Mrd. € lag. Deutlich zugelegt haben auch Investitionen im Logistiksektor, die im Jahresvergleich mit rd. 1,6 Mrd. € um 35% gesteigert wurden.

Polen blieb mit einem soliden Jahr 2014 primärer Fokus für viele institutionelle Anleger. Sein Anteil am gesamten CEE-Transaktionsmarkt reduzierte sich jedoch seit 2012 von 70% auf rund 41% im Jahr 2014, da auch die anderen Länder der Region deutlich steigende Investitionsvolumina verzeichnen konnten – ein erfolversprechender Trend für die ganze Region. Das Transaktionsvolumen in Warschau, dem wichtigsten osteuropäischen Investmentmarkt, ist 2014 auf 1,2 Mrd. € gewachsen (2013: 913 Mio. €).

Das Transaktionsvolumen in **Tschechien** stieg im 2. Halbjahr 2014 auf 1,28 Mrd. € an (+78% gegenüber dem 1. Halbjahr 2014; +52% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2013). **Ungarn** erzielte 2014 das höchste Transaktionsvolumen seit 2007 mit insgesamt knapp über 580 Mio. €. Das Investmentvolumen in **Rumänien** wurde zu 41% von Transaktionen im Einzelhandel dominiert.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

Der Flächenumsatz hat in drei der vier CA Immo-Kernstädte (Prag, Budapest und Bukarest) 2014 deutlich angezogen. In Bukarest und Budapest ist die Leerstandsrate weiter gesunken. Die Spitzenrenditen liegen in den Kernmärkten der CA Immo weiterhin auf stabilem Niveau. Auch Bukarest hielt sich im 4. Quartal stabil bei 7,75%, nachdem

die Spitzenrendite ab dem 1. Quartal 2014 um 50 bsp gestiegen war.

Warschau hält mit einer Büro-Gesamtfläche von rund 4,4 Mio. m² rd. 48% des polnischen Büroimmobilienmarktes. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen bei 276.900 m², bis 2016 sollen weitere 834.000 m² folgen. 2014 wurde mit insgesamt 612.400 m² Bürofläche um 3% weniger als im Vorjahr vermietet, das 4. Quartal 2014 verzeichnete jedoch mit 190.700 m² die höchste Dynamik der vergangenen vier Jahre. Die Leerstandsrate ist vom 3. auf das 4. Quartal 2014 um 0,5% auf 13,3% gesunken. Dieser Rückgang ist vor allem auf das geringe Fertigstellungsvolumen im 4. Quartal zurück zu führen. Die Spitzenmiete betrug in zentralen Lagen 25€/m²/Monat, in den Randbezirken 15€/m²/Monat. In Hinblick auf die umfangreiche Projektpipeline ist ein Sinken der Spitzenmiete absehbar.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in **Bukarest** betrug im 4. Quartal mehr als 108.000 m², davon wurden 65% neu vermietet. Die Vermietungsaktivität wuchs im Vergleich zu den Vorquartalen um 20%. Im 4. Quartal betrug das Fertigstellungsvolumen 41.200 m². Der Bürobestand in Bukarest summierte sich 2014 auf 2,27 Mio. m² und soll im Folgejahr um weitere 150.000 m² wachsen. Der Flächenumsatz 2014 betrug 315.000 m² und stieg zum Vorjahr um 5%. Die Leerstandsrate reduzierte sich von 15% zu Jahresanfang auf 13% zum Jahresende und wird 2015 bei 12% erwartet. Zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen jedoch große Unterschiede. So betrug der Leerstand in Class A-Immobilien nur 6,2%, bedingt durch eine robuste Nachfrage nach modernen Büroflächen mit guter Verkehrsanbindung. Bei den B-Objekten betrug die Leerstandsrate hingegen 17,3%. Die Spitzenmiete in Bukarest belief sich im 4. Quartal 2014 auf 18 €/m²/Monat.

Der Büroflächenumsatz in **Budapest** stieg von 396.000 m² (2013) auf 465.600 m² (2014) – ein Zuwachs von 17%. Die Vermietungsleistung des Bürosektors wuchs 2014 um 19% und somit mit einer ähnlichen Geschwindigkeit wie 2013. 2014 lag das Fertigstellungsvolumen mit 68.200 m² auf niedrigem Niveau; 72% der neuen Flächen waren bereits vermietet. 2015 sollen weitere 45.000 m² neue Büroflächen hinzukommen. Die Leerstandsrate ging 2014 um 2,2 bsp zurück und liegt mit derzeit 16,2% auf dem geringsten Niveau seit 6 Jahren. Class B Immobilien verzeichneten den größten Rückgang des Leerstandes (5,5 bps). Bei den A-Immobilien blieb die Leerstandsrate im Wesentlichen konstant. Für 2015 wird eine weitere Reduktion erwartet. Die durchschnitt-

¹⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: CEE Investment Market Pulse/2014; CBRE: Property Investment MarketView Q4 2014

²⁾ Quellen: Jones Lang LaSalle: Warsaw Office Market Profile Q4 2014, Warsaw, Bucharest und Budapest City Report Q4 2014, Prague Office Market Q4 2014; CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest und Budapest Office MarketView Q4 2014, CZ Property Investment MarketView H2 2014, MarketView EMEA Rents and Yields Q4 2014

liche Spitzenmiete beläuft sich in Budapest aktuell auf 19 – 21 €/m²/Monat.

Der Büromarkt in **Prag** konnte 2014 mit einem Fertigstellungsvolumen von 148.900 m² den stärksten jährlichen Zuwachs seit 2009 und einen Anstieg von 90% im Vergleich zu 2013 verzeichnen. Damit überschritt der Prager Büro-Bestand die 3 Mio. m²-Marke. Insgesamt kamen 15 neue Gebäude auf den Markt, fast alle davon im gehobenen Marktsegment. Die Vermietungsleistung 2014 stieg gegenüber 2013 um 32% auf 331.900 m². Die Leerstandsrate betrug im 4. Quartal 15,3% und variiert in den einzelnen Teilmärkten. In der Prager City beläuft sich der Leerstand auf 20,7%, während in den inneren Bezirken 14,3% und in den äußeren Bezirken nur 13,5% der Büroflächen leer stehen. 2015 soll der Leerstand in Prag mit 16% seinen vorläufigen Höchststand erreichen. Die Spitzenmieten in der City belaufen sich auf 18,50 – 19,50 €/m²/Monat, in der inneren Stadt zwischen 15,00 – 17,50 €/m²/Monat und in den Randbezirken um die 13,00 – 14,50 €/m²/Monat.

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, Rumänien und der Slowakei. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt.

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag ein Immobilienvermögen von 3,6 Mrd. €. Davon entfallen 3,0 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien¹⁾ sowie 0,6 Mrd. € (16% des Gesamtportfolios) auf Immobilienvermögen in Entwicklung. Osteuropa ist mit einem Anteil von 41% größtes regionales Segment.

¹⁾ Inkl. selbst genutzter, selbst verwalteter Immobilien und kurzfristigem Immobilienvermögen

Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 174.039 m² (2013: 206.498 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag 13 Liegenschaften (2013: 16) in Österreich mit einem Bilanzwert von 245.296 Tsd. € (2013: 268.500 Tsd. €). 2014 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 20.426 Tsd. € (2013: 18.990 Tsd. €).

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer der CA Immo. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung- und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Wesentliche Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind:

- Leerstandsrate und Durchschnittsmiete zeigen die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios.
- Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- Lokale Präsenz und Marktkenntnis: Um effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung sicher zu stellen, setzt CA Immo auf eigene Niederlassungen in ihren Kernmärkten.

Vermietungen

2014 wurden insgesamt rd. 11.740 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert. Hinzu kamen Vertragsabschlüsse für weitere rd. 383 m², die in 2015 bezogen werden. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Jahresvergleich auf rund 97% (2013: 91%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

Investitionen

2014 investierte die Gesellschaft 4.438 Tsd. € (2013: 11.301 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. 3.772 Tsd. € (2013: 1.532 Tsd. €) flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (Instandhaltung), 361 Tsd. € (2013: 18 Tsd. €) wurden für die Vorbereitung von Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden drei Bestandsobjekte mit einem Liegenschaftsvermögen im Wert von insgesamt rund 14.492 Tsd. € verkauft (2013: fünf Bestandsobjekte im Wert von 13.516 Tsd. €). In Summe

wurde aus diesen Verkäufen ein Ergebnis in Höhe von 3.097 Tsd. € (2013: 11.327 Tsd. €) lukriert.

Projektentwicklungen

Per 31.12.2014 hatte CA Immo in Österreich keine Projektentwicklung in Umsetzung.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die Mieterlöse verbesserten sich um 7,6% von 18.990 Tsd. € auf 20.426 Tsd. €; dies ist auf die Übergabe des Bürogebäudes Silbermöwe Anfang September 2013 an den Mieter zurückzuführen. Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten erhöhten sich von 5.949 Tsd. € auf 6.083 Tsd. €. Im Ergebnis führte dies zu einer 6%igen Erhöhung der Umsatzerlöse von 24.939 Tsd. € auf 26.509 Tsd. €.

Da im Vergleich zum Vorjahr eine geringere Anzahl an Liegenschaften veräußert wurde, reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Jahresvergleich um 16% von 16.324 Tsd. € auf 13.786 Tsd. €. Diese enthalten auch die an Tochtergesellschaften verrechneten Managementhonorare sowie Kostenverrechnungen und Versicherungserlöse.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund von Gehaltsanpassungen um 12% von 7.551 Tsd. € in 2013 auf 8.447 Tsd. € per 31.12.2014.

Aufgrund der ganzjährigen Berücksichtigung des im September 2013 fertiggestellten Büroobjekts Silbermöwe erhöhten sich die Abschreibungen auf Sachanlagen im Periodenvergleich um 8% auf 8.355 Tsd. € (2013: 7.768 Tsd. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 89% auf –27.995 Tsd. € (2013: –14.778 Tsd. €), was im Wesentlichen auf den Abbruch von Hallen auf dem Areal Lände 3 (Bauteil B) sowie einen Anstieg der weiterverrechenbaren Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwendungen sowie der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen – insbesondere der projektbezogenen Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare – zurückzuführen ist. Die in dieser Position ebenfalls enthaltenen Steuern umfassen im Wesentlichen die Gesellschaftsteuer für die Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung aufgrund der Wandlung der 4,125% Wandelschuldver-

schreibung 09-14 in Höhe von 1.134 Tsd. € (2013: 0 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem Rückgang des Betriebsergebnisses von 11.166 Tsd. € per 31.12.2013 auf –4.502 Tsd. € per 31.12.2014.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen in Gesamthöhe von 322.808 Tsd. € (2013: 95.809 Tsd. €) zu. Diese entfallen mit einem Betrag von 321.343 Tsd. € auf Österreich (2013: 75.599 Tsd. €) sowie mit 1.465 Tsd. € auf Deutschland und Osteuropa bzw. auf Zwischenholdings für Investitionen in Osteuropa (2013: 20.210 Tsd. €). Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von –263.022 Tsd. € (2013: –8.916 Tsd. €) gegenüber; diese resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungsabschreibungen aufgrund der in 2014 durchgeführten Gewinnausschüttungen. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Zinserträge in Höhe von 21.112 Tsd. € (2013: 10.567 Tsd. €) lukriert. Die „Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge“ betragen per 31.12.2014 8.684 Tsd. € (2013: 16.451 Tsd. €).

Die im Jahresvergleich geringeren Erträge aus Finanzbeteiligungen (10.466 Tsd. € in 2014 im Vergleich zu 71.053 Tsd. € per 31.12.2013) enthalten Beteiligungszuschreibungen in Höhe von 2.697 Tsd. € (2013: 47.231 Tsd. €) sowie Erträge aus Rückzahlungen von Ausleihungen über dem Buchwert. In 2014 wurde eine tschechische Beteiligung veräußert; eine weitere Beteiligung in Luxemburg wurde liquidiert.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen –50.660 Tsd. € (2013: –54.391 Tsd. €). Aufgrund der Tilgung der 6,125% Anleihe 09-14 reduzierten sich die Zinsaufwendungen für Anleihen um 17% von –25.006 Tsd. € im Vorjahr auf –20.752 Tsd. € per 31.12.2014. Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte verzeichneten einen Rückgang um 21% auf –20.072 Tsd. € (2013: –25.271 Tsd. €). Die Aufwendungen für Immobilienfinanzierungen stiegen um 33% auf –3.925 Tsd. € (2013: –2.956 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich auf –5.909 Tsd. € (2013: –1.151 Tsd. €).

In Summe kam es aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Rückgang des Finanzergebnisses von 130.573 Tsd. € im Jahr 2013 auf 49.388 Tsd. € im Jahr

2014. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 44.886 Tsd. € (2013: 141.739 Tsd. €). Nach Berücksichtigung des Steuerertrags (im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gruppenumlagen) in Höhe von 4.234 Tsd. € (2013: 4.875 Tsd. €) verbleibt per 31.12.2014 ein Jahresüberschuss von 49.120 Tsd. € nach 146.614 Tsd. € per 31.12.2013. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 186.833 Tsd. € (Vorjahr: 75.362 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von 235.953 Tsd. € (2013: 221.976 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2014 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 30. April 2015 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 45 Cent je Aktie vorschlagen, die am 7. Mai 2015 ausgezahlt werden soll (Ex-Tag Dividende: 5. Mai 2015). Dies entspricht einer Dividendenrendite von rund 2,9% gemessen am Schlusskurs des Jahres 2014 (15,50 €).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 266.883 Tsd. € (2013: 89.946 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -226.430 Tsd. € (2013: 69.620 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -191.945 Tsd. € (2013: -29.831 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die Bilanzsumme der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 2.442.209 Tsd. € per 31.12.2013 auf 2.239.155 Tsd. € per 31.12.2014.

Das Anlagevermögen verzeichnete einen Rückgang um rund 1,2% von 2.188.889 Tsd. € per 31.12.2013 auf 2.162.474 Tsd. € per 31.12.2014. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31.12.2014 bei 97% (31.12.2013: 90%). Das Sachanlagevermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 8,7% auf 245.990 Tsd. € (31.12.2013: 269.393 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag umfasste das Immobilienvermögen der Gesellschaft insgesamt 13 Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 245.296 Tsd. € (31.12.2013: 16 Liegenschaften, Bilanzwert: 268.500 Tsd. €). Der Rückgang des Immobilienvermögens ist auf Immobilienver-

käufe (Klosterneuburger Straße 23-25, Zetschegasse 17 und Freilinger Straße - Marchtrenk) zurückzuführen. Die Finanzanlagen sanken auf 1.915.851 Tsd. € (31.12.2013: 1.918.891 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 1.571.946 Tsd. € (31.12.2013: 1.754.754 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten überwiegend aus der Liquidation des luxemburgischen CA Immo New Europe Propertay Fund S.C.A. SICAR in Höhe von 44.336 Tsd. €. Das Umlaufvermögen sank von 252.795 Tsd. € per 31.12.2013 auf 76.458 Tsd. € per 31.12.2014. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der Rückzahlung der 6,125% Anleihe 09-14 im Nominale von 150 Mio. €. Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene im Geschäftsjahr 2011 vom Markt zurückgekauft Anleihen mit einem Buchwert in Höhe von 13.658 Tsd. € und einem Nominale von 14.008 Tsd. €. Im Vorjahr beinhalten diese Position auch rückgekauft Wandelschuldverschreibungen mit einem Buchwert in Höhe von 19.397 Tsd. € und einem Nominale von 20.500 Tsd. €. Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2014 über liquide Mittel in Höhe von 27.693 Tsd. € (31.12.2013: 179.184 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 1.809.132 Tsd. € (31.12.2013: 1.680.874 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 81% (31.12.2013: 69%). Das Anlagevermögen war zu 84% (31.12.2013: 77%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Rückstellungen belaufen sich auf 29.582 Tsd. € und berücksichtigen mit einem Betrag von 15.195 Tsd. € (31.12.2013: 43.960 Tsd. €) Verpflichtungen aus Derivatgeschäften. Durch den Wegfall der 6,125% Anleihe und die Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der Wandelschuldverschreibung reduzierten sich die Verbindlichkeiten von 691.500 Tsd. € per Jahresende 2013 auf 397.562 Tsd. € per 31.12.2014. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft eine ausstehende Anleihe, welche im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse notiert. Bei der Anleihe handelt es sich um eine unbesicherte Finanzierung der CA Immobilien Anlagen AG, die gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig ist. Die Anleihebedingungen sehen keine relevanten Financial Covenants vor.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2013	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	Auflösung Rücklagen	31.12.2014
Grundkapital	638.714	79.623	0	0	0	718.337
Gebundene Kapitalrücklagen	820.184	34.658	0	0	0	854.842
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	221.976	0	-35.143	49.120	0	235.953
Summe Eigenkapital	1.680.874	114.281	-35.143	49.120	0	1.809.132

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

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten durch Inhaber der 4,125% Wandelschuldverschreibung 09-14 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von jungen Aktien (aus bedingtem Kapital) im Berichtsjahr von 638.713.556,20 € um insgesamt 79.623.046,52 € auf 718.336.602,72 € (Stand: 31.12.2014) erhöht. Es verteilt 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 Aktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Im 4. Quartal 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“). Der Kaufpreis betrug 18,50 € je Aktie. Das Gesamtvolumen der Transaktion belief sich auf 295 Mio. €.

Die Namensaktien, die nunmehr von O1 Group Limited gehalten werden, berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat, wobei O1 die Gesellschaft informiert hat, dass sie von diesem Entsendungsrecht in absehbarer Zeit keinen Gebrauch machen wird. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung gewählt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für vor dem 31.12.2014 ausgegebene Stammaktien der Gesellschaft.

O1 Group Limited ist eine private Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern und auf strategische Investments und Asset Management in unterschiedlichen Geschäftszweigen, wie Immobilien, Industrie und Finanzdienstleistungen, fokussiert. Die Beteiligungen umfassen auch einen Mehrheitsanteil an O1 Properties, einem der bedeutendsten Eigentümer von Prime-Büroimmobilien im Zentrum von Moskau.

Am 28. November 2014 stellte O1 für weitere 9.735.276 Stück Inhaberaktien (rd. 10% des Grundkapitals) ein freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der CA Immo. Der Angebotspreis lag bei 18,50 € je Aktie, also jenem Preis, den O1 an UniCredit bezahlte. Die Annahmefrist endete am 6. Februar 2015. Das Angebot wurde für insgesamt 40.790.659 Inhaberaktien (rd. 41,28% des gesamten Grundkapitals) angenommen. Wegen Überzeichnung konnten Annahmeerklärungen nur verhältnismäßig berücksichtigt werden. Die Zuteilungsquote belief sich auf rd. 23,87%. Zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien erreichte O1 damit einen Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo.

Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rund 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Bis auf O1 Group Limited gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

In der 27. ordentlichen Hauptversammlung 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. Die Gesellschaft hielt zum Stichtag 31.12.2014 keine eigenen Aktien, verkündete jedoch am 25. November 2014, von der in der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 erteilten Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben, Gebrauch machen zu wollen. Zunächst sollen Aktien im Gesamtgegenwert von bis zu 20 Mio. € mit einem Limit von 14,25 € je Aktie über die Wiener Börse erworben werden. Auf Basis des aktuellen Aktienkurses (Schlusskurs: 17.3.2015: 17,37 €) entspricht dies rd. 1,2% des Grundkapitals. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck, insbesondere zur Schaffung einer Akquisitionswährung für Unternehmens- und Liegenschaftsankäufe sowie zur Nachfrageverbesserung für die CA Immo-Aktie an der Wiener Börse. Das Rückkaufprogramm startete am 1. Dezember 2014 und endet spätestens am 7. Oktober 2016.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand erneut ermächtigt, bis 6. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 100.006.120 € verbunden sind, auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund 100 Mio. € auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen. Zur Sicherung von Wandlungsrechten wurde auch ein bedingtes Kapital II (§ 159 AktG) in selber Höhe (100.006.120 €) beschlossen.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 11. September 2015 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 319.356.778,10 € durch Bareinlage gegen Ausgabe von bis zu 43.928.030 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechtes (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

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

Es bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden. Auch bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder mit Arbeitnehmern im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Die wichtigsten Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sind: Mindeststandards für interne Kontrollsysteme werden in einer internen Konzernrichtlinie festgelegt. Zur Überwachung der Einhaltung dieser Standards wurde neben der Stabstelle Risikomanagement eine Interne Revision als eigene Stabstelle des Gesamtvorstands installiert, die auf Grundlage eines Revisionsplans und in Abstimmung mit dem Bereich Compliance die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, interner Richtlinien und Wohlverhaltensregeln überwacht und operative Prozesse (Wahrung des 4-Augen-Prinzips in allen Organisationseinheiten, laufende Reportings, etc.) bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit im Hinblick auf mögliche Risiken überprüft und Effizienzverbesserungsmöglichkeiten evaluiert (regelmäßige Prüfungen einzelner Konzerngesellschaften). Über Revisionsplan und Ergebnisse der Prüfung wird sowohl dem Prüfungsausschuss als auch dem Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich berichtet. Zur Früherkennung und Überwachung von Risiken wird auch das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend ausgebaut. Die Festlegung von konzern einheitlichen Regelungen für die Erstellung von

Jahresabschlüssen und Zwischenabschlüssen wird ebenfalls in einer internen Konzernrichtlinie geregelt. Der Konzern verfügt über ein umfassendes Risikomanagement-System. Der Rechnungslegungsprozess wurde hinsichtlich wesentlicher Teilprozesse analysiert. Die identifizierten Teilprozesse werden basierend auf einem rotulierenden Zeitplan hinsichtlich ihrer Effektivität geprüft und an Best-Practice ausgerichtet (z.B. Derivate, Forderungsmanagement). Das Risikomanagementsystem unterliegt einer regelmäßigen Beurteilung durch den Abschlussprüfer. Die Ergebnisse der durchgeführten Prüfungen werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Zur Entwicklung des Eigenkapitals siehe Abschnitt „Geschäftsverlauf der CA Immobilien Anlagen AG“.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Die Geschäftsorganisation ist auf die Einhaltung aller relevanten Compliance-Standards im Unternehmensalltag ausgerichtet. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹ und damit zur Transparenz und zu den einheitlichen Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2014 geltenden Fassung (vom Juli 2012) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die Einhaltung des Kodex wird einmal jährlich (zuletzt durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft) evaluiert².

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

² Evaluierungsergebnisse unter www.caimmo.com.

RISIKOMANAGEMENT AUF ALLEN UNTERNEHMENSEBENEN

Risikomanagement und Internes Kontrollsystem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der Managementsysteme. Die Interne Revision überwacht als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe sowie das Interne Kontrollsystem. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsunabhängig. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert, deren Einhaltung durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert wird. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren. 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 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 Projekt-Realisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Die Überwachung rechtspolitischer Diskussionen auf europäischer als auch lokaler Ebene zur Sicherstellung regelkonformen Verhaltens obliegt der Abteilung Recht. Sie ist auch für die Steuerung von Rechtsstreitigkeiten verantwortlich. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch.

Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Die CA Immobilien Anlagen AG 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 Baurechtsschaffungen, Projektrealisie-

rungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken. Diese Risiken können sich auch im Wege der Beteiligungsbewertung auf den Jahresabschluss der Gesellschaft als Konzernholding durchschlagen.

INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Grundlage des Internen Kontrollsystems (IKS) der CA Immo ist eine laufende Risikoanalyse samt Risikobewertung. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Es umfasst alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Gesetzen und Unternehmensrichtlinien sowie zur Fehlerprävention. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern (präventive Kontrolle) bzw. aufzudecken (detektive Kontrolle) und so eine rechtzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft, 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

Portfoliostruktur, Größen- bzw. Konzentrationsrisiko

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Nach den in 2013 und 2014 erfolgten Verkäufen (Teilverkauf des Tower 185, Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien) 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 – 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. Durch den Verkauf des Hessen-Portfolios konnte das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** verringert werden. Derzeit werden rd. 22% der Mieteinnahmen durch 10 Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rd. 6% der Gesamtmietlöhne ist PricewaterhouseCoopers aktuell der größte Einzelmieter im Portfolio. Durch die hohe **Kapitalbindung** besteht bei Grundstücksreserven und Baurechtsschaffungsprojekten allgemein ein erhöhtes Risiko, weshalb für 2015 der Verkauf von nicht-strategischen Grundstücksreserven geplant ist und Baurechtsschaffungen zügig voran getrieben oder frühzeitig Partner eingebunden werden. Das künftige Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes

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.

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

Aufgrund der weiterhin gedämpften Mietwachstumsaussichten und der Tatsache, dass sich der (Re-)Finanzierungsmarkt in Osteuropa nur langsam erholt, besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Insbesondere in den osteuropäischen Staaten bestehen erhebliche politische Risiken mit potenziell großen negativen Auswirkungen auf die **Immobilienbewertung**. So hat die politische Situation in Ungarn, Russland und der Ukraine bereits negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gezeigt. 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 Konsumenten-zuversicht 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. Wertänderungen werden also auch 2015 ein wesentliches Risiko darstellen.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat zudem eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. In einer Like-for-Like Betrachtung erwies sich die Vermietungsseite in den Kernmärkten der CA Immo 2014 als relativ stabil. Per 31. Dezember 2014 betrug die konzernweite Leerstandsrate des Bestandsportfolios 9,3%. Das Kernsegment Büroimmobilien weist zum Stichtag einen Leerstand von 9,8% aus. Der Verkauf weiterer vollvermieteter Objekte könnte die Leerstandsquoten weiter belasten. 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 Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen; Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** auf einem moderaten Level eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und ent-

sprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind rd. 45% der offenen Forderungen wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

Zum Portfolio der Gruppe gehören auch **Shopping-Center und Fachmarktzentren**, 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. Im Portfolio von CA Immo befinden sich auch **Hotels**, die zum Teil auf eigene Rechnung betrieben werden. Die Gruppe trägt insofern das volle wirtschaftliche Betreiberrisiko. Die Ertragslage der Gruppe ist daher auch von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Bei der Immobilienvermietung ist die Gruppe in allen Märkten dem **Wettbewerb** lokaler und internationaler Investoren (Immobilien-Gesellschaften, Projektentwickler, Eigentümer) ausgesetzt. In vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Der Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren um namhafte Mieter ist intensiv und könnte sich weiter intensivieren. CA Immo könnte gezwungen sein, Mietpreise zu akzeptieren, die niedriger sind als prognostiziert, um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben.

Bei Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche Nutzung kann es sich als schwierig erweisen, eine Immobilie zur Gänze oder zu den erwarteten Mietpreisen zu vermieten. Dies kann langfristige Effekte auf die Rentabilität bringen. Damit eine Immobilie für Mieter attraktiv bleibt und langfristig entsprechende Einkünfte erzielt werden können, muss ihr Zustand sowie ihre **technische Beschaffenheit** erhalten oder ggf. verbessert werden, was mit erheblichen Kosten für die Gesellschaft verbunden sein kann.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Insbesondere aus den in 2013 und 2014 getätigten Verkäufen (z. B. Hessen-Portfolio, Tower 185, Skyline Plaza,

Belsenpark sowie Lipow) 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.

Risiken aus der 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 zudem erst nach einer entsprechenden Vorvermietung (z. B. in Deutschland lageabhängig 40–60%) gestartet. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- und Beklagenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Rechtsstreitigkeiten 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 weder auf Konzernebene noch auf Ebene der Konzernmutter Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Je nach Wahr-

scheinlichkeit einer Inanspruchnahme wurde mit Rückstellungen vorgesorgt.

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 ist insbesondere in Deutschland gemeinsam mit Partnern an zahlreichen Projektentwicklungen beteiligt und damit teils von Partnern abhängig (**Partnerrisiken**). Ein Teil des osteuropäischen Bestandsimmobilienportfolios wird gemeinsam mit der European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) bzw. 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.

Die Gruppe lagert Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben zum Teil auf exter-

ne Dritte aus. 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.

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 nur in der Vergangenheit im Eigentum der CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet oder 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 Grundlage einer Haftung der Gruppe 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. Bestandsimmobilien werden im CA Immo Sustainability Tool (CAST) auf Umweltrisiken geprüft. 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.

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 und 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 laufend und haben sich insbesondere im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich verschlechtert. Insbesondere in Ungarn ist die Finanzierung von Immobilienprojekten derzeit besonders schwierig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht 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. Der Refinanzierungsbedarf bei bestehenden Krediten beträgt im Jahr 2015 rd. 294 Mio. €, wovon rd. 164 Mio. € auf Österreich und Deutschland und rd. 130 Mio. € auf Osteuropa entfallen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen. CA Immo schließt nicht aus, ihre Geschäftstätigkeit in der Zukunft durch Ausgabe von weiteren Aktien zu finanzieren (**Eigenkapitalfinanzierungen**). Finden sich keine Anleger, die aufgrund der Markt- und Risikoeinschätzung in Aktien von Immobiliengesellschaften investieren, kann es für die Gruppe schwierig sein, weiteres Eigenkapital zu adäquaten Konditionen oder überhaupt aufzubringen und eine Strategieänderung erforderlich machen.

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.

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 die 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 könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, die angestrebten Ziele zu erreichen 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 laufend vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite ist nach der verkaufsbedingten Rückführung von CZK-Finanzierungen Ende 2014 nicht mehr relevant. 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.

FINANZINSTRUMENTE¹

Angesichts der Tatsache, dass der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen drastische Folgen haben. Dies gilt umso mehr, als die Einnahmenseite (Mieten) in der Regel auf langfristigen Verträgen beruht und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungspolitik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil der Finanzierungen langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden überwiegend Zins-Swaps sowie in untergeordnetem Ausmaß Zinscaps eingesetzt.

VORAUSSICHTLICHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Während das Jahr 2015 ähnlich wie 2014 von geopolitischen Unsicherheiten geprägt sein könnte, gibt es Anzeichen für eine weitere konjunkturelle Erholung in Europa. Das im Jänner 2015 gestartete Ankaufsprogramm für Anleihen der EZB sowie das im November des Vorjahres veröffentlichte Investitionsprogramm der Europäischen Kommission für strategische Infrastrukturprojekte sollte zusätzliche konjunkturelle Impulse liefern. Analog zum Vorjahr gehen wir davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln werden, mit weiterhin sehr positiven Immobilienmarktbedingungen in Deutschland. Das aktuell vorteilhafte Finanzierungsumfeld wird auch 2015 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Nach der vorzeitigen erfolgreichen Umsetzung der wesentlichen Meilensteine der Strategemaßnahmen 2012 – 2015 steht für die CA Immo Gruppe wertschaffendes Wachstum wieder im Vordergrund. Die robuste Bilanz des Unternehmens mit einer Eigenkapitalquote von über 50% stärkt das organische Wachstumsumfeld Immobilienentwicklung, das sich weiterhin auf den deutschen Markt konzentrieren wird. Die Übernahme eigener Developments in das Bestandsportfolio ist ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil der CA Immo und sichert den Zugang zu hochwertigen Immobilien mit langfristigen Cash-flows. Um die

Wettbewerbsposition des Unternehmens an den bestehenden Kernmärkten darüber hinaus zu stärken, werden diese laufend auf Investitionsmöglichkeiten zur Realisierung von Wertpotenzialen geprüft.

Die mit den Neuinvestitionen synchronisierte Fortsetzung des Verkaufs nicht-strategischer Immobilien soll die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios und die Erhöhung des Büroimmobilienanteils als wichtigen Hebel zur Steigerung der operativen Profitabilität unterstützen. Die aktuell hohe Liquidität an den Immobilieninvestitionsmärkten sollte wie schon in den letzten beiden Jahren einen vorteilhaften Rahmen für die geplanten Verkäufe bieten. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel Strategie.

Development

Die Entwicklung von Core-Büroimmobilien in Deutschland als organischer Wachstumstreiber wird weiter forciert. Im Jahr 2015 sollen Investitionen in die laufenden Projektentwicklungen von rund 150 - 200 Mio. € getätigt werden.

Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung werden weitgehend stabile Mieten erwartet. Mietabgänge aus Immobilienverkäufen sollen durch die Fertigstellung und Übernahme neuer Developments kompensiert werden. Die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und damit verbundene Reduktion des Zinsaufwandes soll die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns weiter stärken.

Finanzierung

Die aktuelle Konjunkturlage sowie die Entwicklung der Inflationsrate in der Eurozone lassen erwarten, dass das historisch niedrige Zinsniveau auch im Jahr 2015 bestehen wird. Auf Basis der Portfolioqualität sowie der starken Bilanzkennzahlen erwarten wir eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen, sowohl für Refinanzierungen von Bestandsobjekten als auch für Finanzierungen von Entwicklungsprojekten. Insbesondere in Deutschland wird ein weiterhin kompetitives Umfeld für Bankfinanzierungen erwartet. Diese positiven Rahmenbedingungen sollten es ermöglichen, die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns weiter senken zu können. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel Finanzierung.

Unsere Erwartungen unterliegen gewissen Annahmen zu allgemeinen und spezifischen Rahmenbedingungen.

¹ Detaillierte Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten der CA Immobilien Anlagen AG finden Sie im Anhang.

Wesentliche Parameter, die den für 2015 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

CA Immo tätigt keine Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2015 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Im Februar 2015 endete die Annahmefrist für das an die Aktionäre der CA Immo gerichtete freiwillige öffentliche Teilangebot der O1 Group Limited. Das Angebot wurde für insgesamt 40.790.659 Inhaberaktien (rd. 41,28% des gesamten Grundkapitals) angenommen. Die Zuteilungsquote belief sich auf rd. 23,87%. Zusammen mit den von der UniCredit erworbenen Aktien erreichte O1 damit einen Anteil von 26% am ausstehenden Aktienkapital der CA Immo.

Gleichzeitig begab CA Immo eine neue Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von 175 Mio. € (Stückelung je Nominale 500,00 €) mit einer Laufzeit von sieben Jahren. Die Zeichnungsfrist der 2015-2022 Teilschuldverschreibungen lief für Privatanleger in Österreich von 12. bis 16. Februar 2015. Valutatag für die Transaktion war der 17. Februar 2015. Der Zinssatz beträgt 2,75%. Die Zinsen werden jährlich für einen Zeitraum beginnend am 17. Februar 2015 (einschließlich)

und endend am der Fälligkeit vorangehenden Tag (16. Februar 2022) bezahlt. Die Zinsen sind im Nachhinein am 17. Februar eines jeden Kalenderjahres, erstmalig am 17. Februar 2016, zahlbar. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am 17. Februar 2022 zurückgezahlt. Der Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen soll für mögliche Akquisitionen, die Optimierung bestehender Finanzierungen bzw. die Auflösung bestehender Zinsabsicherungen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke dienen. Joint Lead Manager der Transaktion waren Erste Group Bank AG und UniCredit Bank Austria AG. Die Anleihe notiert im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse (ISIN AT0000A1CB33).

Im März gaben CA Immo und O1 Group Limited bekannt, dass sie beabsichtigen, ein gemeinsames freiwilliges öffentliches Teilangebot an die Aktionäre der Immofinanz AG zum Erwerb von bis zu 150.893.280 Aktien (das sind 13,5% des gesamten Grundkapitals der Immofinanz AG bzw. 15,0% nach Abzug der von Immofinanz AG gehaltenen eigenen Aktien) zu stellen. Das freiwillige öffentliche Teilangebot wird nach Prüfung und Freigabe durch die österreichische Übernahmekommission allenfalls noch im März 2015 veröffentlicht werden.

Verkäufe

Im Februar veräußerte CA Immo zwei Hotels in Tschechien: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m² Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m² Hotelfläche. Das Closing der Europort-Transaktion ist bereits erfolgt, Käufer der Hotels ist ein lokaler Investor.

Der Mitte November 2014 fixierte Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde Anfang März erfolgreich geclosed.

Mitte Oktober wurde ein Kaufvertrag zur Veräußerung eines Logistik-Portfolios mit einer Gesamtfläche von rd. 467.000 m² erfolgreich abgeschlossen, das Closing erfolgte Anfang Februar 2015. Die Transaktion umfasst einen Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rd. 165 Hektar unbebaute Entwicklungsliegenschaften, primär in Polen und Rumänien. Die Immobilien wurden von einem Joint Venture der CA Immo und der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) gehalten.

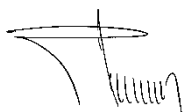
Der Verkauf des im Joint Venture mit Union Investment gehaltenen Europolis Park Budapest M1 mit rd. 69.000 m² Logistikflächen um rund 25 Mio. € wurde ebenfalls Mitte März geclosed.

Projektentwicklungen

Anfang März wurde der Bau von 220 Mietwohnungen und 14 Parkplätze am Wiener Projektareal Lände 3 vertraglich fixiert. CA Immo entwickelt das Projekt als Forward Sale für einen lokalen Endinvestor. Der Baustart ist für das 4. Quartal 2015 vorgesehen.

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am **31. Dezember 2014** endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 23. März 2015

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer

Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar

Wirtschaftsprüfer

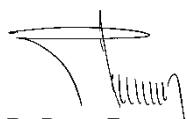
Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen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

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 23. März 2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Mag. Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

KONTAKT

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

Investor Relations
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Christoph Thurnberger
Claudia Höbart
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
Susanne Steinböck
Marion Naderer
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-595
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

Dieser Jahresfinanzbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen 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 Jahresfinanzbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.



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

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
Produktion: 08/16
Inhouse produziert mit FIRE.sys

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

Dieser Jahresfinanzbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

