



---

JAHRESFINANZBERICHT 2017  
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

# INHALT

<b>KONZERNLAGEBERICHT</b>	<b>3</b>
Konzernstruktur	4
Wirtschaftliches Umfeld	6
Immobilienmärkte	8
Immobilienvermögen	12
Bestandsimmobilien	14
Projektentwicklungen	18
Immobilienbewertung	23
Finanzierungen	26
Ergebnisse	30
Ausblick	38
Finanzielle Leistungsindikatoren	39
Mitarbeiter	40
Nachtragsbericht	41
Risikobericht	43
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	56
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	57
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2017	58
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	59
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	60
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2017	62
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)</b>	<b>169</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)</b>	<b>170</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT</b>	<b>175</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)</b>	<b>223</b>
<b>ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)</b>	<b>228</b>

KONZERNLAGEBERICHT

## KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; zudem verfügt der Konzern über ein weiteres Büro in der Ukraine. Der Standort in Zypern wurde mit 31. Dezember 2017 geschlossen. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend eigenverantwortliche Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 umfasst der Konzern insgesamt 200 Gesellschaften (31.12.2016: 206) mit rund 378 Mitarbeitern (31.12.2016: 363) in 16 Ländern<sup>1)</sup>.

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

### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2017 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 257,8 Mio. € (31.12.2016: 255,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31. Dezember 2017 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 494,2 Mio. € (31.12.2016: 547,0 Mio. €) sowie drei Projektentwicklungen in Wien.

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

### Standort Deutschland

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

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

**Standort Osteuropa**

Auch in Osteuropa liegt der Fokus auf gewerblichen „Class A“-Gebäuden in den Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken

Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** – ebenfalls eine 100%-Tochter von CA Immo – positioniert. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von regionalen Gesellschaften in Belgrad, Budapest, Bukarest, Prag und Warschau unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

ORGANISATIONSSTRUKTUR CA IMMO GRUPPE



## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

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

### DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2017<sup>2)</sup>

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2017 2,3% und in der gesamten EU 2,4%, verglichen mit 1,8% bzw. 2,0% im Vorjahr. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 8,6% (gegenüber 9,6% im Januar 2017) im Euroraum sowie mit 7,3% (gegenüber 8,1% im Januar 2017) in der gesamten EU im Januar 2018 auf dem niedrigsten Stand seit Oktober 2008. Die Staatsverschuldung betrug Ende des 3. Quartals 2017 88,1% in der Eurozone (82,5% in den EU28).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP <sup>1)</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2)</sup>	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup>	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2017	2016	in %	in %	in % des BIP 3Q 2017	in % des BIP 3Q 2017	in % 4Q 2017
EU –28	2,4	2,0	1,6	7,3	-0,6	82,5	1,5
Euroraum –19	2,3	1,8	1,3	8,6	-0,3	88,1	1,6
Österreich	2,9	1,5	1,9	5,5	-0,5	80,4	1,8
Deutschland	2,2	1,9	1,4	3,6	2,5	65,1	1,5
Polen	4,6	2,9	1,6	4,5	-0,7	52,0	0,5
Tschechien	4,3	2,6	2,1	2,4	1,6	35,1	1,5
Ungarn	4,0	2,2	2,1	3,8	-3,9	72,4	1,9
Rumänien	7,0	4,8	3,4	4,6	-2,5	35,7	1,8

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg

<sup>1)</sup> Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); <sup>2)</sup> Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2017; <sup>3)</sup> per Januar 2018 mit Ausnahme Ungarn (Dezember 2017) (saisonbereinigt)

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

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 8. März 2018 den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. –0,40% zu belassen. In einer Pressemitteilung sprach der Rat davon, dass „die EZB-Leitzinsen für längere Zeit und weit über den Zeithorizont des Nettoerwerbs von Vermögenswerten hinaus auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden“.

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

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

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

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

AUSBLICK <sup>2)</sup>

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

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

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

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

#### Investmentmarkt

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

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

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

#### Büroimmobilienmarkt

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

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

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

### BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2017	2016	Veränderung in %
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	192.000	329.000	-41,6
Leerstandsrate in %	4,9	5,3	-7,5
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	26,0	26,0	0,0
Spitzenrendite in %	3,90	4,00	-2,5

Quellen: CBRE: Vienna Office MarketView H2 2017, Austria Investment MarketView H2 2017

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen ein

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

#### Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 57,4 Mrd. € (9% über dem Vorjahresergebnis), das zweitbeste Resultat nach dem Boomjahr 2007. Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch in zunehmendem Maße von internationalen Investoren gestützt wird. Büroimmobilien stellen nach wie vor den Investitionsschwerpunkt der Investoren dar und konzentrierten 2017 fast die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich (ein neuer Rekordwert seit Aufzeichnungsbeginn gemäß CBRE-Research). Rund 79% der Investitionen betrafen die Top-Standorte. Die Spitzenrenditen unterlagen im Berichtsjahr einer Kompression, wenn auch in moderaterem Ausmaß im Vergleich zu den Vorjahren. Die CBD-Nettoanfangsrendite wird für die Top 7 Märkte mit 3,28% angegeben.

Der **Berliner Markt** verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und erreichte mit 7,1 Mrd. € das zweitstärkste Jahr in seiner Geschichte (49% über dem Vorjahresniveau). Die Spitzenrendite reduzierte sich im Jahresverlauf auf 3,10% (2016: 3,40%). Am Büromarkt **Frankfurt**

<sup>1)</sup> Quellen: CBRE: Austria Investment MarketView H2 2017; Vienna Office MarketView H2 2017; Austria Real Estate Market Outlook 2018

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

wurde ein Investitionsvolumen von 6,0 Mrd. € registriert. Dieser Wert inkludiert den Verkauf des Tower 185 von CA Immo gemeinsam mit den beiden Joint Venture-Partnern an Deko Immobilien mit einem Volumen von 775 Mio. €. Die Spitzenrendite sank auf ein neues Rekordtief und lag zum Jahresende bei 3,20%, ein Rückgang von 20% gegenüber dem Ende des Vorjahres (2016: 4,00%). Der Büro-Investmentmarkt in **München** war von zahlreichen großvolumigen Transaktionen geprägt und verzeichnete das drittstärkste Jahr nach 2007 und 2016 mit einem Volumen von 6 Mrd. €. Die Spitzenrendite sank im Vorjahresvergleich auf 3,00% und damit um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2016.

#### Büroimmobilienmarkt <sup>3)</sup>

Die anhaltend positive Konjunktorentwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2017 in einem BIP-Wachstum von 2,2% wider – eine höhere Wachstumsrate zu den Vorjahren (2016: 1,9%, 2015: 1,7%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte 2017 einen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese äußerst positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigen-

den Büroflächennachfrage, die angesichts der Flächenknappheit im innerstädtischen Bereich in vielen Lagen eine positive Mietpreisdynamik aufrechterhält.

**München** setzte auch im Jahr 2017 die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt fort. Der Flächenumsatz summierte sich auf 982.600 m<sup>2</sup> und lag damit um rund 24% über dem Vorjahreswert. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um mehr als 4% im Jahresvergleich auf 36,50 € je m<sup>2</sup>, während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 17,30 € monatlich um knapp 9% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 3,1% (2016: 4,1%). Das Stadtgebiet München ist mit einer Leerstandsrate von 1,9% de facto voll vermietet. Das Fertigstellungsvolumen von rund 238.000 m<sup>2</sup> in 2017 (Neubauten und Kernsanierungen) lag um 53% über dem Wert des letzten Jahres und damit knapp über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,4 Mio. m<sup>2</sup>.

#### BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2017	2016	Veränderung
<b>Berlin</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	925.500	888.300	4,2
Leerstandsrate in %	3,1	4,9	-36,7
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	30,0	27,5	9,1
Spitzenrendite in %	3,10	3,40	-8,8
<b>Frankfurt am Main</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	716.600	546.400	31,1
Leerstandsrate in %	9,5	11,1	-14,4
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	40,0	39,5	1,3
Spitzenrendite in %	3,20	4,00	-20,0
<b>München</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	982.600	789.400	24,5
Leerstandsrate in %	3,1	4,1	-24,4
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	36,5	35,0	4,3
Spitzenrendite in %	3,00	3,20	-6,3

Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2017

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

<sup>3)</sup> Quellen: CBRE: Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2017;  
Destatis

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

**Berlin** registrierte 2017 mit einem Büroflächenumsatz von 925.500 m<sup>2</sup> eine 4%ige Steigerung zum Vorjahr und damit einen neuerlichen Rekordwert, der um 57% über dem 10-Jahres-Durchschnitt lag. Die deutsche Hauptstadt steht somit ein weiteres Jahr an der Spitze in Bezug auf die Vermietungsaktivität im Bürosektor. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich erneut deutlich auf ihr aktuelles Niveau von 3,1% (2016: 4,9%). Diese Flächenknappheit führte zu einer 9%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 30,00 € je m<sup>2</sup>. Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 19,31 € je m<sup>2</sup> – der höchste Zuwachs unter den Top-Standorten in Deutschland. Über das Jahr 2017 wurden rund 182.000 m<sup>2</sup> an neuer Fläche fertiggestellt. Obwohl für 2018 ein Anstieg auf mehr als 400.000 m<sup>2</sup> erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline mit der hohen Nachfragedynamik kaum Schritt halten. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,1 Mio. m<sup>2</sup>.

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

### Investmentmarkt

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

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

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

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

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

Zum Jahresende 2017 stand die Bürogesamtfläche in **Warschau** bei rund 5,3 Mio. m<sup>2</sup>, nachdem im Laufe des Jahres rund 275.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 860.000 m<sup>2</sup> in Bau – bis 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte

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

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

sich 2017 mit 820.500 m<sup>2</sup> auf dem Rekordniveau des Jahres 2015. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 11,7% und reduzierte sich damit um 2,6 Prozentpunkte zum Vorjahreswert. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück und bewegte sich in zentralen Lagen in einer Bandbreite von 20,00–23,00 € je m<sup>2</sup> monatlich.

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

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPEÄISCHEN KERNMÄRKTEN

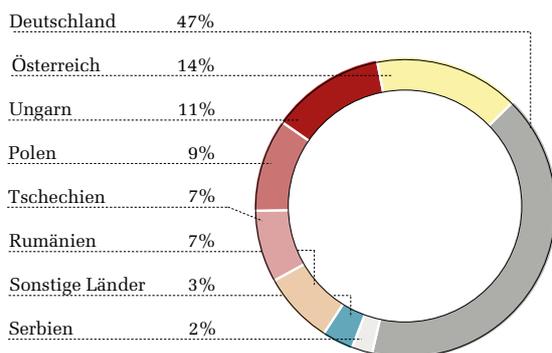
	2017	2016	Veränderung in %
<b>Budapest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	n.a.	467.100	n.a.
Leerstandsrate in %	7,5	9,5	-21,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	22,5	22,5	0,0
Spitzenrendite in %	6,00	6,75	-11,1
<b>Bukarest</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	350.000	412.000	-15,0
Leerstandsrate in %	9,0	11,7	-23,1
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	18,5	18,5	0,0
Spitzenrendite in %	7,50	7,50	0,0
<b>Prag</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	540.000	414.400	30,3
Leerstandsrate in %	7,5	10,6	-29,2
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	20,5	19,5	5,1
Spitzenrendite in %	4,85	5,00	-3,0
<b>Warschau</b>			
Büroflächenumsatz in m <sup>2</sup>	820.500	757.700	8,3
Leerstandsrate in %	11,7	14,2	-17,6
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup> netto kalt	23,0	23,0	0,0
Spitzenrendite in %	5,00	5,35	-6,5

Quellen: CBRE: Prague, Warsaw, Bucharest Office MarketView Q4 2017; JLL: Budapest City Report Q4 2017, CEE Investment Market H2 2017, CEE Investment Market Pulse H2 2016; Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

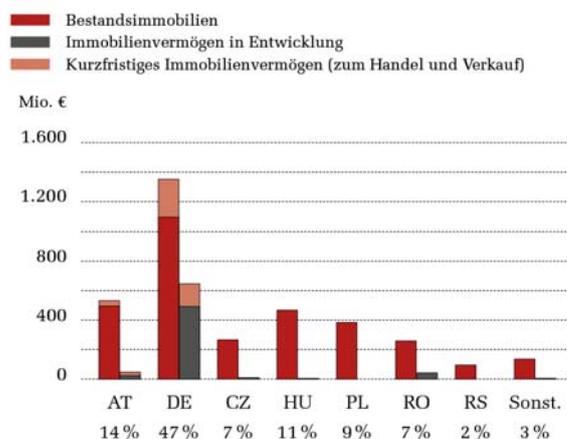
### PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (BASIS: 4,3 MRD. €)



### 4,3 Mrd. € Immobilienvermögen <sup>1)</sup>

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

### IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN (inkl. kurzfristiges Immobilienvermögen)



Inkludiert vollkonsolidierte (100% Eigentum von CA Immo) und Liegenschaften im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportional dargestellt)

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2017 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>3)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>4)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	498	0	498	23	0	23	37	23	60	558	23	581	14	6	14
Deutschland	1.101	0	1.101	496	0	496	79	334	414	1.677	334	2.011	43	81	47
Tschechien	267	0	267	11	0	11	0	0	0	277	0	277	7	0	7
Ungarn	470	0	470	2	0	2	0	0	0	472	0	472	12	0	11
Polen	371	16	387	0	0	0	0	0	0	371	16	387	10	4	9
Rumänien	260	0	260	43	0	43	0	0	0	302	0	302	8	0	7
Serbien	96	0	96	0	0	0	0	0	0	96	0	96	3	0	2
Sonstige	98	38	136	5	0	5	0	0	0	103	38	141	3	9	3
<b>Summe</b>	<b>3.161</b>	<b>54</b>	<b>3.216</b>	<b>579</b>	<b>0</b>	<b>579</b>	<b>116</b>	<b>357</b>	<b>473</b>	<b>3.857</b>	<b>412</b>	<b>4.268</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			75%			14%			11%			100%			

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

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

<sup>3)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien; <sup>4)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

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

<sup>2)</sup> Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

### Ankäufe

Im Jänner erwarb CA Immo die jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden **Danube House in Prag** und **Infopark in Budapest** von JV-Partner Union Investment und erhöhte damit ihren Anteil an diesen Immobilien auf 100%.

Im September vereinbarte CA Immo den Erwerb des 21.400 m<sup>2</sup> fassenden **Class-A Bürogebäudes Warsaw Spire Building B** in Warschau. Das Closing der Transaktion erfolgte zeitgleich mit Vertragsabschluss. Das Transaktionsvolumen für die voll vermietete Immobilie, die jährliche Brutto-Mieterlöse von rd. 5,5 Mio. € aufweist, lag bei rd. 100 Mio. €. Diese Akquisition stärkt die CA Immo-Präsenz am Kernmarkt Warschau und ergänzt die stark wachstumsorientierte Entwicklungstätigkeit in Deutschland.

### Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fortgeführt. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die aufgrund ihrer regionalen, sektoralen Zugehörigkeit oder sonstiger Ausprägungen nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen sind. Das 2017 verkaufte Immobilienvermögen<sup>1)</sup>, brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 177,1 Mio. € und einen Ergebnisbeitrag von 46,7 Mio. € (2016: 37,6 Mio. €).

Zusätzlich zu diesem Ergebnisbeitrag konnte für die im Jahr 2017 verkauften Liegenschaften<sup>1)</sup> in der Reportingperiode ein **Neubewertungsergebnis** in Höhe von insgesamt 80,0 Mio. €<sup>2)</sup> verbucht werden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu lieferte der **Verkauf des Frankfurter Bürohochhauses Tower 185** für einen Kaufpreis von insgesamt 775 Mio. €, der im Jänner 2018 abgeschlossen wurde (der CA Immo-Anteil an der Immobilie betrug rd. ein Drittel). Ebenso deutliche Bewertungsgewinne wurden im Vorfeld der Veräußerung des rd. 3.250 m<sup>2</sup> fassenden Büro- und Geschäftshauses in der Berliner Lietzenburger Straße lukriert.

Ende November verkaufte CA Immo das 13.700 m<sup>2</sup> fassende **Bürogebäude Infopark in Budapest**. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende 2017.

In **Österreich** wurden kleinere Liegenschaften diverser Assetklassen sowie Superädifikate mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 53,3 Mio. € verkauft; der Gewinn aus diesen Transaktionen lag bei 12,1 Mio. €. Die Fokussierung des Österreich-Portfolios auf Büroimmobilien in Wien ist hiermit größtenteils abgeschlossen.

### Investitionen

2017 investierte CA Immo insgesamt 257,4 Mio. € (2016: 168,4 Mio. €) in ihr Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 45,8 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 211,6 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

## ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2016 AUF 2017 UND KENNZAHLEN 2017 <sup>3)</sup>

		Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>Immobilienvermögen 31.12.2016</b>	Mio. €	<b>583,8</b>	<b>1.676,8</b>	<b>1.559,3</b>	<b>3.819,9</b>
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	21,9	142,8	164,7
Investitionen	Mio. €	30,8	176,5	44,0	251,3
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	-5,2	199,2	-16,8	177,2
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	-0,2	-1,6	1,0	-0,7
Abgänge	Mio. €	-27,9	-61,9	-54,8	-144,6
sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,4	0,2	0,6
<b>Immobilienvermögen 31.12.2017</b>	Mio. €	<b>581,3</b>	<b>2.011,2</b>	<b>1.675,8</b>	<b>4.268,3</b>
Jahresmieterlös <sup>4)</sup>	Mio. €	30,8	62,2	101,0	193,9
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	30,8	62,2	116,4	209,5
Wirtschaftliche Leerstandsrate					
Bestandsimmobilien	%	3,8	1,8	6,3	4,8
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	6,0	4,7	7,2	6,2

<sup>3)</sup> Inkl. vollkonsolidierte (100% Eigentum von CA Immo) und at equity konsolidierte Immobilien (im anteiligen Eigentum von CA Immo, pro rata)

<sup>4)</sup> inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2017 verkauften Objekte (3,2 Mio. €)

<sup>1)</sup> Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

<sup>2)</sup> Inkl. Neubewertungsergebnis Verkäufe und IFRS 5 im Jahr 2017 sowie das Bewertungsergebnis im „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“

## BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist mit einem Anteil von 75 % 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. 74% des CA Immo Bürobestands<sup>1)</sup> sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe Kapitel Nachhaltigkeit).

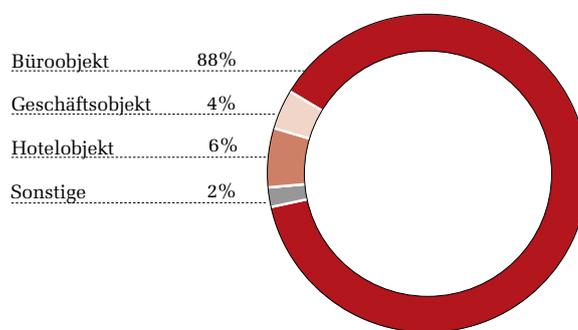
**3,2 Mrd. € Bestandsvermögen**

Das Bestandsportfolio<sup>2)</sup> der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2017 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,3 Mio. m<sup>2</sup> mit einem Bilanzwert von rund 3,2 Mrd. € (2016: 3,2 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 50% des Portfoliowerts auf das Segment Osteuropa. In Summe verzeichnete CA Immo 2017 Mieterlöse in Höhe von 193,9 Mio. € (2016: 183,0 Mio. €), davon entfielen rd. 52% auf Osteuropa. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 6,2% (2016: 6,1%). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung 2012-2016 kontinuierlich erhöht und liegt nun unverändert zum Vorjahr bei 88%.

**Erhöhung des Vermietungsgrads auf 95,2%**

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios erhöhte sich von 92,4% (31.12.2016) auf 95,2% zum 31.12.2017. In einem Like-for-like Vergleich jener Immobilien, die bereits zum 31.12.2016 Teil des Portfolios waren, erhöhte sich der wirtschaftliche Vermietungsgrad von 92,5% (31.12.2016) auf 95% zum Bilanzstichtag 2017.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 3,2 MRD. €)

BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN <sup>3)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche <sup>4)</sup>			Vermietungsgrad			Annualisierter Mieterlös			Rendite		
	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ
	in Mio. €			in m <sup>2</sup>			in %			in Mio. €			in %		
	equity			equity			equity			equity			equity		
Österreich	494,2	0,0	494,2	320.157	0	320.157	96,2	0,0	96,2	29,6	0,0	29,6	6,0	0,0	6,0
Deutschland	1.099,7	0,0	1.099,7	294.087	0	294.087	98,2	0,0	98,2	51,9	0,0	51,9	4,7	0,0	4,7
Tschechien	266,7	0,0	266,7	105.881	0	105.881	98,6	0,0	98,6	18,3	0,0	18,3	6,9	0,0	6,9
Ungarn	470,2	0,0	470,2	234.684	0	234.684	89,6	0,0	89,6	32,8	0,0	32,8	7,0	0,0	7,0
Polen	370,9	15,9	386,9	115.131	7.048	122.178	96,0	98,2	96,1	25,6	1,2	26,8	6,9	7,5	6,9
Rumänien	259,9	0,0	259,9	105.781	0	105.781	95,4	0,0	95,4	20,4	0,0	20,4	7,8	0,0	7,8
Serbien	96,4	0,0	96,4	46.129	0	46.129	93,4	0,0	93,4	7,8	0,0	7,8	8,0	0,0	8,0
Sonstige	97,8	38,4	136,2	69.305	23.591	92.896	88,0	94,9	90,1	7,1	3,3	10,4	7,3	8,6	7,6
<b>Gesamt</b>	<b>3.155,7</b>	<b>54,4</b>	<b>3.210,0</b>	<b>1.291.155</b>	<b>30.639</b>	<b>1.321.794</b>	<b>95,2</b>	<b>95,8</b>	<b>95,2</b>	<b>193,4</b>	<b>4,5</b>	<b>197,8</b>	<b>6,1</b>	<b>8,2</b>	<b>6,2</b>

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

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

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>4)</sup> Inkl. Superädfikate in Österreich (rd. 106.000 m<sup>2</sup>)

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

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

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2016 IM BESTAND WAREN

Mio. €	Bilanzwerte		Annualisierter Mieterlös <sup>1)</sup>		Bruttorendite in %		Vermietungsgrad in %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Österreich	494,2	506,6	29,6	28,8	6,0	5,7	96,2	94,8
Deutschland	1.099,7	970,2	51,9	47,3	4,7	4,9	98,2	94,9
Osteuropa	1.485,3	1.481,2	109,1	105,7	7,3	7,1	93,3	90,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.079,2</b>	<b>2.958,0</b>	<b>190,5</b>	<b>181,8</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>95,0</b>	<b>92,5</b>

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

**Vermietungsleistung 2017: 17% der Bestandsflächen neu vermietet bzw. verlängert**

Im Jahr 2017 vermietete CA Immo konzernweit in Summe 257.880 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche (2016: rd. 222.960 m<sup>2</sup>), davon entfielen 14% (rd. 35.240 m<sup>2</sup>) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen entspricht dies einer Vermietungsleistung von rd. 17% gemessen am insgesamt rd. 1,3 Mio. m<sup>2</sup> großen Bestandsportfolio der Gruppe. 46% der Bestands-Vermietungsleistung entfallen auf Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen, die restlichen 54% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. 95% der gesamten vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

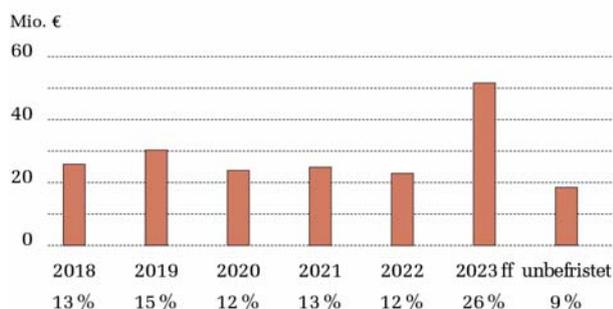
Der Kernmarkt mit der stärksten Vermietungsleistung 2017 (gemessen am regionalen Flächenbestand) war Ungarn mit 30% (70.880 m<sup>2</sup>) neu vermieteten bzw. verlängerten Flächen, gefolgt von Rumänien mit 20% (30.620 m<sup>2</sup>). Die großvolumigste Bestands-Einzelvermietung wurde in Berlin abgeschlossen: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mietete 15.000 m<sup>2</sup> für mindestens 10 Jahre in der Königlichen Direktion am Schöneberger Ufer. 35% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN <sup>2)</sup>

in m <sup>2</sup>	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	25.975	26.953	2.386	55.314
Österreich	0	12.123	8.446	20.569
Osteuropa	9.267	64.316	108.419	182.001
<b>Summe</b>	<b>35.242</b>	<b>103.392</b>	<b>119.251</b>	<b>257.884</b>

<sup>2)</sup> exkl. Objekte, die 2017 verkauft wurden sowie zur Veräußerung gehaltene Objekte

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



GRÖSSTE MIETER (TOP 10)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete <sup>3)</sup>
PwC	Wirtschaftsprüfer	Deutschland	6,1
Verkehrsbüro Hotellerie	Hotellerie	Österreich/Osteuropa	2,1
Morgan Stanley	Bank	Osteuropa	2,0
Google	IT	Deutschland	2,0
TOTAL Deutschland	Energieversorgung	Deutschland	1,9
Land Berlin c/o Berliner Immobilienmanagement	Immobilien und Verwaltung	Deutschland	1,8
Frontex	Öffentliche Verwaltung	Osteuropa	1,8
Robert Bosch	Industrie	Österreich	1,6
Österreichische Post	Post	Österreich	1,5
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Öffentliche Verwaltung	Deutschland	1,4

<sup>3)</sup> Auf Basis annualisierter Mieterlöse

**SEGMENT ÖSTERREICH**

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 320.157 m<sup>2</sup> und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 494,2 Mio. € (2016: 547,0 Mio. €). 2017 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 30,8 Mio. € (2016: 32,2 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 6,0% (2016: 5,6%) entspricht.

23% der österreichischen Büro-Bestandsflächen<sup>1)</sup> sind nach DGNB-Standard zertifiziert. CA Immo investierte 2017 7,1 Mio. € (2016: 6,0 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung).

**Vermietungen**

2017 wurden in Österreich insgesamt rd. 12.100 m<sup>2</sup> Bestandsfläche neu vermietet und rd. 8.400 m<sup>2</sup> an bestehenden Mietverträgen verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 96,2% (2016: 94,8%).

**BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH <sup>3)</sup>**

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzwert	494,2	547,0	-9,7%
Annualisierte Mieterlöse <sup>4)</sup>	29,6	30,7	-3,8%
Bruttorendite in %	6,0	5,6	0,4 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	3,8	5,2	-1,4 pp

<sup>3)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

<sup>4)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

**SEGMENT DEUTSCHLAND**

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 1.099,7 Mio. € (2016: 1.173,2 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 294.087 m<sup>2</sup>. Nach Portfoliowert liegen 47% des Gesamtbestands in Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 79% der deutschen Büro-Bestandsflächen<sup>2)</sup> sind nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

2017 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 62,2 Mio. € (2016: 58,1 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2017 bei 4,7% (31.12.2016: 4,9%). CA Immo investierte 2017 12,7 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung).

**Vermietungsgrad von 94% auf 98% gesteigert**

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios konnte von 93,9% (31.12.2016) auf 98,2% (31.12.2017) gesteigert werden. Insgesamt wurden 2017 in Deutschland rd. 29.300 m<sup>2</sup> Bestandsfläche (davon rd. 24.200 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet bzw. verlängert. Zusätzliche knapp 26.000 m<sup>2</sup> entfallen auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projektentwicklungen. Mitte Juli finalisierte CA Immo eine Großvermietung in Berlin: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mietete ab August 15.000 m<sup>2</sup> für mindestens 10 Jahre am Schöneberger Ufer 1-3.

**BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND <sup>5)</sup>**

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzwert	1.099,7	1.173,2	-6,3%
Annualisierte Mieterlöse <sup>6)</sup>	51,9	57,9	-10,5%
Bruttorendite in %	4,7	4,9	-0,2 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	1,8	6,1	-4,3 pp

<sup>5)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen;

<sup>6)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

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

<sup>2)</sup> Basis: Bilanzwert, Büroimmobilien mit einem Portfoliowert >10 Mio. €, exkl. zur Veräußerung gehaltene Objekte (Tower 185)

**SEGMENT OSTEUROPA**

CA Immo investiert seit 1999 in Osteuropa und ist heute in neun Ländern in CEE und SEE mit Bestandsimmobilien präsent.

Mit dem im Jänner 2017 abgeschlossenen Erwerb der jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden Danube House in Prag sowie dem Infopark in Budapest (dessen Verkauf im 4. Quartal 2017 erfolgte) von JV-Partner Union Investment Real Estate GmbH erhöhte CA Immo ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 51% auf 100%. Inklusive der im September 2017 abgeschlossenen Akquisition des Class A-Landmark Bürogebäudes Warsaw Spire Building B in Warschau wirken sich diese Transaktionen (Details hierzu siehe auch Kapitel „Immobilienvermögen“) im Vergleich zum Vorjahr steigend auf sämtliche Kennzahlen des osteuropäischen CA Immo Bestandsportfolios aus.

Der Wert der osteuropäischen Bestandsimmobilien erhöhte sich von 1.492,4 Mio. € (31.12.2016) auf 1.616,1 Mio. € zum Bilanzstichtag 31.12.2017 und macht zum Stichtag einen Anteil von 50% am CA Immo-Gesamtbestand (nach Portfoliowert) aus. CA Immo setzt in der Region vorrangig auf Büroimmobilien (95% Anteil am osteuropäischen Gesamtportfolio) in zentraler Lage in ost-

und südosteuropäischen Hauptstädten. 79% des Bürobestands<sup>1)</sup> sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifiziert (Details siehe Kapitel Nachhaltigkeit). Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch eigene, lokale Teams in den Kernmärkten abgewickelt.

**52% der Mieterträge aus Osteuropa**

Das Bestandsportfolio umfasst 707.549 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und erwirtschaftete 2017 Mieterlöse in Höhe von 101,0 Mio. € (2016: 92,7 Mio. €), das sind rund 52% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der Bestand rentiert unverändert zum Vorjahr mit 7,2%. CA Immo investierte 2017 rund 26,0 Mio. € in ihre osteuropäischen Bestandsimmobilien.

**Auslastungsgrad von 91% auf 94% erhöht**

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) liegt zum Stichtag bei 93,7% (31.12.2016: 91,0%). Die gesamte Vermietungsleistung 2017 lag im Segment Osteuropa bei rd. 179.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche, dies entspricht einer Vermietungsleistung gemessen am Gesamtbestand von 24%.

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

**BESTANDSKENNZAHLEN OSTEUROPA <sup>2)</sup>**

	Portfoliowert			Annualisierter Mieterlös <sup>3)</sup>			Vermietungsgrad			Rendite		
	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in Mio. € Summe	voll	at equity	in % Summe	voll	at equity	in % Summe
Polen	370,9	15,9	386,9	25,6	1,2	26,8	96,0	98,2	96,1	6,9	7,5	6,9
Ungarn	470,2	0,0	470,2	32,8	0,0	32,8	89,6	0,0	89,6	7,0	0,0	7,0
Rumänien	259,9	0,0	259,9	20,4	0,0	20,4	95,4	0,0	95,4	7,8	0,0	7,8
Tschechien	266,7	0,0	266,7	18,3	0,0	18,3	98,6	0,0	98,6	6,9	0,0	6,9
Serbien	96,4	0,0	96,4	7,8	0,0	7,8	93,4	0,0	93,4	8,0	0,0	8,0
Sonstige	97,8	38,4	136,2	7,1	3,3	10,4	88,0	94,9	90,1	7,3	8,6	7,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.561,8</b>	<b>54,4</b>	<b>1.616,1</b>	<b>111,9</b>	<b>4,5</b>	<b>116,4</b>	<b>93,6</b>	<b>95,8</b>	<b>93,7</b>	<b>7,2</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>

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

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

<sup>2)</sup> Exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

<sup>3)</sup> Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

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

## PROJEKTENTWICKLUNGEN

### Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

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

### 86% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2017 macht die Developmentsparte<sup>1)</sup> mit rd. 757,3 Mio. € Bilanzwert einen Anteil von rd. 18% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Der

Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit liegt mit 86% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung entfällt zu 8% auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in Osteuropa und zu 6% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung<sup>1)</sup> mit einem Gesamtbilanzwert von 651,5 Mio. € gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (372,4 Mio. €) sowie Grundstücke im Widmungsverfahren und längerfristige Liegenschaftsreserven (279,1 Mio. €).

### SEGMENT ÖSTERREICH

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

2016 startete CA Immo – teilweise im Joint Venture mit JP Immobilien – großvolumigen Wohnbau am Areal Lände 3. Das insgesamt rd. 500 Wohnungen auf zwei Baufeldern umfassende Wohnprojekt Laendyard Living bietet hochwertigen Wohnraum im Eigentum, zur Miete oder als Vorsorgewohnung. Im Oktober feierte CA Immo die Fertigstellung des Rohbaus des rd. 14.700 m<sup>2</sup> großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstellung der Wohnungen als auch des Bürogebäudes im Quartier Lände 3 ist für 2018 geplant.

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN <sup>1)</sup>

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
<b>Österreich</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>46,2</b>	<b>10,0</b>	<b>46,2</b>	<b>6,1</b>
Frankfurt	118,0	39,8	140,9	30,6	259,0	34,2
Berlin	73,3	24,7	140,2	30,4	213,5	28,2
München	87,7	29,6	91,3	19,8	179,0	23,6
<b>Deutschland</b>	<b>279,1</b>	<b>94,1</b>	<b>372,4</b>	<b>80,8</b>	<b>651,5</b>	<b>86,0</b>
Tschechien	10,6	3,6	0,0	0,0	10,6	1,5
Ungarn	1,6	0,5	0,0	0,0	1,6	0,2
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	0,4	0,1	42,2	9,2	42,6	5,6
Sonstige	4,9	1,7	0,0	0,0	4,9	0,6
<b>Osteuropa</b>	<b>17,4</b>	<b>5,9</b>	<b>42,2</b>	<b>9,2</b>	<b>59,6</b>	<b>7,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>296,5</b>	<b>100,0</b>	<b>460,8</b>	<b>100,0</b>	<b>757,3</b>	<b>100,0</b>

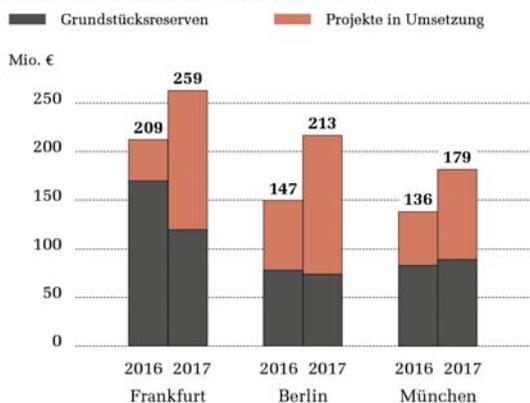
<sup>1)</sup> Inkludiert Immobilienvermögen in Entwicklung sowie zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven, die Teil des kurzfristigen Immobilienvermögens sind

**SEGMENT DEUTSCHLAND**

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2017 hat CA Immo in Deutschland 214.734m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 992,4 Mio. € in Umsetzung.

In Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen besitzt CA Immo deutsche Grundstücksreserven im Wert von 279,1 Mio. € (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Liegenschaften). Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität der CA Immo in den kommenden Jahren. Details hierzu finden Sie im Kapitel „Entwicklungspotenzial“.

DEUTSCHLAND:  
IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



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

**PROJEKTE IN UMSETZUNG**

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % <sup>2)</sup>	Vorwertungsgrad in %	Baustart	Geplante Fertigstellung
<b>Projekte (für eigenen Bestand)</b>										
Erdberger Lände, ViE	37,8	18,7	14.727	6,3	Wien	Büro	100	6	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	73,1	26.183	6,1	München	Büro	100	20	Q2 2017	Q4 2019
Europacity, KPMG-Gebäude	56,7	10,8	12.827	6,1	Berlin	Büro	100	90	Q4 2015	Q2 2018
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	12,6	9,2	2.710	5,2	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
Europacity, MY.B	67,3	48,9	14.348	5,4	Berlin	Büro	100	0	Q3 2017	Q2 2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	17,8	14,3	4.389	4,1	Mainz	Büro	100	0	Q1 2018	Q3 2019
Steigenberger <sup>3)</sup>	58,1	26,2	17.347	6,2	Frankfurt	Hotel	100	99	Q3 2016	Q1 2019
Baumkirchen, NEO	64,3	44,5	13.457	4,9	München	Büro	100	27	Q1 2017	Q2 2020
Europaviertel, ONE	332,3	287,9	63.386	5,4	Frankfurt	Büro	100	28	Q3 2017	Q4 2020
Orhidea Towers	73,4	44,1	36.918	8,6	Bukarest	Büro	100	50	Q4 2015	Q3 2018
<b>Summe</b>	<b>816,5</b>	<b>577,7</b>	<b>206.292</b>	<b>5,8</b>						
<b>Projekte (für Verkauf)</b>										
Europacity, cube berlin	99,9	60,4	16.990	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	30,8	21,8	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,9	26,4	19.668	n.m.	Mainz	Wohnen	100	100	Q3 2016	Q4 2018
JV Baumkirchen WA 2	33,8	1,6	5.616	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2015	Q1 2018
JV Baumkirchen WA 3	35,1	14,7	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	82	Q3 2016	Q4 2018
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	19,1	5.767	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020
Laendyard Living	29,1	7,5	9.417	n.m.	Wien	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q3 2018
Wohnbau Süd	31,2	1,4	14.023	n.m.	Wien	Wohnen	100	100	Q2 2016	Q1 2018
<b>Summe</b>	<b>347,5</b>	<b>152,9</b>	<b>83.527</b>							
<b>Gesamt</b>	<b>1.164,0</b>	<b>730,6</b>	<b>289.819</b>							

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück <sup>2)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil <sup>3)</sup> Der dem Hotel benachbarte, mittlerweile fertig gestellte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,5 Mio. € ist noch als Zwischennutzung dem Immobilienvermögen in Entwicklung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

# ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN



CA Immo Bestandsimmobilien



CA Immo Baugrundstück abverkauft



CA Immo Projekte in Umsetzung



CA Immo Grundstücksreserve

## JOHN F. KENNEDY HAUS

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	18.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

## INTERCITYHOTEL BERLIN

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	20.600
Nutzung	Hotel
Eröffnet	2013
Status	vermietet

## CUBE BERLIN

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	17.000
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2019
Status	in Bau

MONNET 4

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	8.000
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2015
Status	vermietet

MY.B

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	14.300
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2019
Status	in Bau

TOUR TOTAL

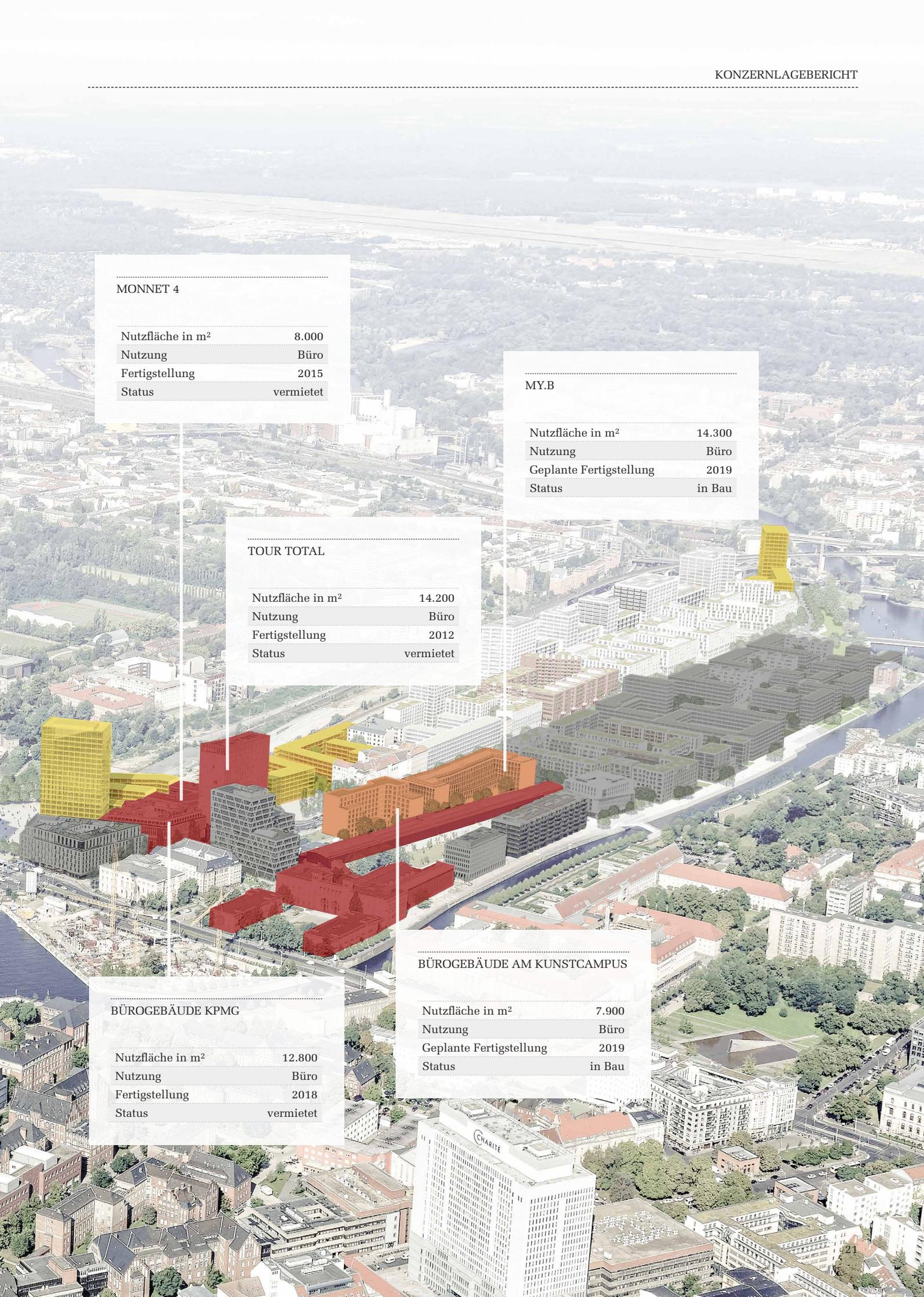
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	14.200
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2012
Status	vermietet

BÜROGEBÄUDE KPMG

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	12.800
Nutzung	Büro
Fertigstellung	2018
Status	vermietet

BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	7.900
Nutzung	Büro
Geplante Fertigstellung	2019
Status	in Bau



## Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

### Berlin

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

Das rd. 9.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) große **Bürogebäude am Kunstcampus** ist bereits vor Fertigstellung zu 70% an die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) vermietet. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Die restlichen Flächen des Gebäudes (Bauteil 2) verbleiben im Bestand von CA Immo.

In direkter Nachbarschaft errichtet CA Immo zudem das **Bürogebäude MY.B** sowie ein weiteres Bürogebäude mit rd. 15.000 m<sup>2</sup> BGF für den eigenen Bestand. Letzteres konnte bereits vor Baubeginn komplett an die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vermietet werden.

Zentral auf dem Washingtonplatz am Berliner Hauptbahnhof gelegen, baut CA Immo das 18.500 m<sup>2</sup> große Solitäregebäude **cube berlin**. Das in prominenter Lage direkt am Berliner Spreebogen und vis-a-vis vom Bundeskanzleramt entstehende Gebäude wurde Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale an einen großen institutionellen Fondsmanager veräußert. CA Immo errichtet und vermietet die Immobilie im Auftrag des Endinvestors.

### München

Voraussichtlich bis Ende 2018 werden auf dem rd. 130.000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim 560 hochwertige Wohnungen sowie attraktive Büroflächen entstehen. Alle freifinanzierten Wohnungen der ersten drei Wohnbauabschnitte wurden bereits verkauft. Für die noch verbleibenden 50 geförderten Wohnungen des 3. Bauabschnitts ist ein Verkauf im 1. Halbjahr 2018 vorgesehen. Parallel erfolgt die Vorbereitung des Vertriebs der Wohnungen am Baufeld NEO.

Im März 2017 erfolgte der Baustart für den rd. 19.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche fassenden **Wohn-, Hotel- und Bürokomplex NEO**. Zeitgleich hat CA Immo die bislang von PATRIZIA

an dieser Projektentwicklung gehaltenen 50 % erworben und ist nun alleinige Eigentümerin. Als langfristiger Pächter für das in den ersten sechs Geschossen angesiedelte Hotel konnte die tristar GmbH Hotelgruppe gewonnen werden, die im NEO ein Hotel der Marke Hampton by Hilton mit 143 Zimmern betreiben wird.

Im Juni hat CA Immo für das im Münchner Stadtquartier Nymphenburg gelegene Bürogebäude **MY.O** einen Mietvertrag über rd. 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche abgeschlossen; der Baustart für das rd. 25.000 m<sup>2</sup> große Bürogebäude erfolgte im Sommer 2017. Das 7-geschossige Ensemble entsteht in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der S-Bahn.

### Frankfurt

Direkt am Südausgang des Frankfurter Hauptbahnhofs entwickelt CA Immo ein 8-geschossiges Hotel mit rd. 400 Zimmern sowie 82 unterirdischen Parkplätzen für die Intercity Hotel Marke der Steigenberger Hotel Group. Für das Hotel besteht ein langfristiger Pachtvertrag.

Ende Mai beschloss CA Immo die Realisierung des **Büro- und Hotelhochhauses ONE** in Frankfurt. Das 190 m hohe Gebäude entsteht im Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe. Wesentliche Voraussetzung für die Realisierungsentscheidung war der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit der international operierenden NH Hotel Group, die im ONE im Frühjahr 2021 ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen wird.

### Mainz

Im von CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz entwickelten Stadtquartier Zollhafen Mainz startete im Sommer 2016 der Bau des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rheinallee III mit rd. 20.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. CA Immo errichtet das Gebäude schlüsselfertig für einen Endinvestor. Am selben Areal ist die Realisierung des Bürogebäudes ZigZag sowie weiterer Wohngebäude durch CA Immo in Bauvorbereitung.

---

## SEGMENT OSTEUROPA

Auf das Segment Osteuropa entfällt ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 59,6 Mio. €. Zum 31.12.2017 hat CA Immo in Osteuropa mit dem rd. 37.000 m<sup>2</sup> großen **Büroprojekt Orhideea Towers** eine Projektentwicklung in Bukarest im Bau.

## 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 Immobilieninvestmentmärkten als weitere wesentliche Variable.

### Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

Bei **Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase** wird das **Residualwertverfahren** angewendet. Hierbei basieren die Marktwerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie einem kalkulatorischen Ansatz eines angemessenen Developerprofits. Allfällige weitere Risiken werden u. a. in den künftigen Mietansätzen bzw. Anfangsrenditen und Finanzierungsansätzen 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 mehr als 99% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2017 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet bzw. fortgeschrieben.

### Die Bewertungen zum 31.12.2017 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

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

**Marktumfeld 2017**

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich – wie schon im Vorjahr – auch 2017 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die starke Investmenttätigkeit fort und führte zu einem Rekord-Transaktionsvolumen im Segment Büroimmobilien sowie zu einer anhaltenden Renditekompression. Weitgehend positiv entwickelten sich wesentliche Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungsraten sowie das durchschnittliche Mietniveau in den deutschen Bürometropolen. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den Städten München, Frankfurt und Berlin signifikant von diesen positiven Markttrends profitieren. Auch der Wiener Büroimmobilienmarkt erfreute sich eines steigenden Investoreninteresses bei einem stabilen operativen Umfeld. Ebenso waren die osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest im Jahr 2017 von einer erfreulichen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist weiterhin von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte aber auch ein hohes Vermietungsvolumen und ein großes internationales Investoreninteresse, das ebenso eine deutliche Renditekompression für Core-Objekte zur Folge hatte. Die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region zeigte auch in 2017 einen deutlich positiven Trend und erreichte ein historisches Rekordvolumen. Für das Gesamtjahr 2017 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 104,0 Mio. € (2016: 138,3 Mio. €).

**ÖSTERREICH**

Im Vergleich zum Vorjahr wurde am Wiener Büromarkt mehr als die doppelte Fläche fertiggestellt, ein hoher Vorverwertungsgrad ließ jedoch die Vermietungsleistung

deutlich unter das Niveau des Jahres 2016 sinken. So blieb der Markt weitgehend stabil, bei einem weiterhin geringen Leerstand von unter 5% gemäß CBRE. Die wesentliche positive Wertbewegung resultierte aus dem äußerst profitablen Verkauf einer nicht-strategischen Immobilie in Salzburg, dessen Closing im Januar 2018 erfolgte. Demgegenüber steht die Wertminderung einer Wiener Büroliegenschaft, bedingt durch ein reduziertes Flächenmaß im Rahmen der Neuvermietung. Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf –5,3 Mio. € (2016: 2,4 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien stieg im Jahresvergleich von 5,6% auf 6,0% (vollkonsolidierte Immobilien), wesentlich bedingt durch den Verkauf von nicht-strategischen Objekten.

**DEUTSCHLAND**

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte wie in den Vorjahren zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns. Diese ist – neben dem allgemeinen Markttrend – vor allem auf die erfolgreiche Umsetzung von Entwicklungsprojekten, auf äußerst profitable Verkäufe von nicht-strategischen Immobilien und erfolgreiche Neu- bzw. Wiedervermietungen zurück zu führen. Das Bewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2017 bei 128,7 Mio. € (31.12.2016: 144,0 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis steuerten die Objekte Königliche Direktion, Inter-City Hotel und KPMG (in Entwicklung) in Berlin sowie Skygarden, Kontorhaus, Ambigon und MY.O. (in Entwicklung) in München bei. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 4,9% auf 4,7% (vollkonsolidierte Immobilien).

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

	Bilanzwert (in Mio. €)	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
			31.12.2016	31.12.2017
Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	494,2	–17,0	5,6	6,0
Immobilien in Entwicklung	23,2	2,8		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	36,9	8,8		
<b>Gesamt</b>	<b>554,3</b>	<b>–5,3</b>		

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND <sup>1)</sup>

	Bilanzwert	Neubewertung/ Wertminderung/ Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
	(in Mio. €)		31.12.2016	31.12.2017
	31.12.2017			
Bestandsimmobilien <sup>2)</sup>	1.099,7	119,6	4,9	4,7
Immobilien in Entwicklung	496,4	10,3		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	79,3	-1,2		
<b>Gesamt</b>	<b>1.675,5</b>	<b>128,7</b>		

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

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

## OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Osteuropa belief sich zum Stichtag auf -20,5 Mio. € (2016: -8,2 Mio. €). Das Marktumfeld zeigte sich 2017 über weite Teile der CA Immo-Kernregion zunehmend positiv. Eine Ausnahme bildete Warschau, wo durch die rege Bautätigkeit weiterhin eine kurzfristig die Nachfrage übersteigende Angebotserweiterung von modernen Büroflächen zu be-

obachten war – mit negativen Auswirkungen auf die Immobilienbewertung. Die Erholung der CEE-Märkte zeigte sich an den steigenden Investitionsvolumina, welche 2017 einen leichten Zuwachs zum Vorjahr und damit ein neues historisches Rekordniveau erreichten. Die Bruttorendite des CA Immo Portfolios stieg im Jahresvergleich geringfügig von 7,1% auf 7,2% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA <sup>1)</sup>

	Bilanzwert	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite (in %)	
	(in Mio. €)		31.12.2016	31.12.2017
	31.12.2017			
Bestandsimmobilien	1.561,8	-20,5	7,1	7,2
Immobilien in Entwicklung	59,6	-0,1		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0		
<b>Gesamt</b>	<b>1.621,4</b>	<b>-20,5</b>		

<sup>1)</sup> 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.

### Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2017 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 1.753.089 Tsd. € und damit über dem Vorjahreswert (1.565.639 Tsd. €). Die Nettoverschuldung, nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns, stand zum Jahresende bei 1.368.604 Tsd. € (2016: 1.167.656 Tsd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer unverändert starken Eigenkapitalquote von 50,3% (2016: 53,2%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing von 57,1% (2016: 53,0%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV) von 35,5% (2016: 34,2%) zum Ausdruck kommt.

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf 218.630 Tsd. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur blieb der Finanzierungsaufwand, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, trotz eines gestiegenen Finanzierungsvolumens stabil und lag bei – 41.029 Tsd. € (2016: – 41.622 Tsd. €).

### Bestätigung des Investment Grade Ratings

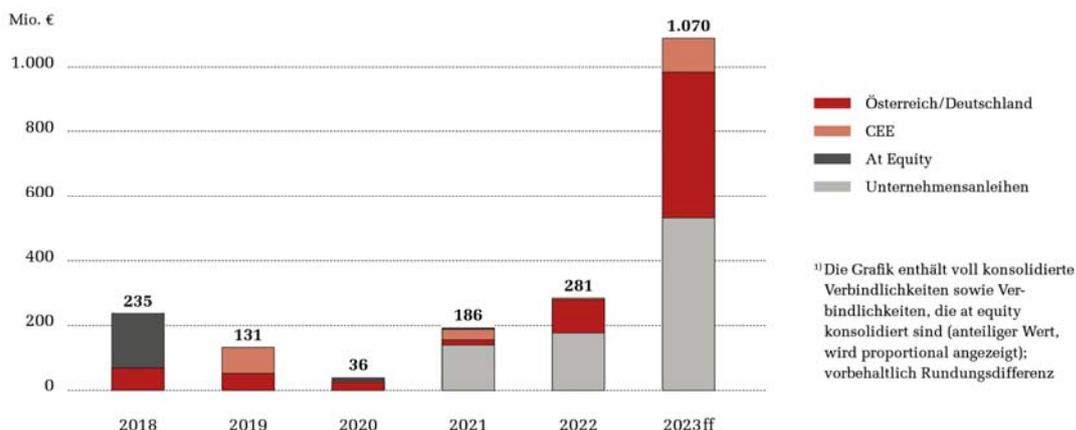
Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Moody's hebt in seinen Credit Reports insbesondere das qualitativ hochwertige und regional diversifizierte Büroimmobilienportfolio, das geringe Mieterkonzentrationsrisiko sowie den niedrigen Verschuldungsgrad und die konservative Finanzierungspolitik positiv hervor. Mit dem 26%-Anteils-erwerb durch die IMMOFINANZ AG und den gleichzeitig kommunizierten Fusionsplänen im April 2016 wurde der Ausblick von Moody's von neutral auf negativ gesenkt. Als Reaktion auf die im März 2018 erfolgte Aus-sendung der IMMOFINANZ AG, Gespräche für eine mögliche Fusion weiter ruhen zu lassen und strategische Optionen inkl. eines Verkaufs der Anteile zu prüfen, wurde das Rating durch Moody's bestätigt und der Ausblick von negativ auf stabil gesetzt.

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

### Auslaufprofil

Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN<sup>1)</sup> (Stand: 31.12.2017, Basis: 1,9 Mrd. €)



31.12.2017 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2018 ausgewiesenen Fälligkeiten, zur Gänze besicherte Hypothekarkredite, belaufen sich zum Stichtag auf rund 235 Mio. €. Davon entfielen zum 31.12.2017 rund 166 Mio. € auf anteilige Finanzierungen in Joint Ventures. Von den Fälligkeiten vollkonsolidierter Verbindlichkeiten in Höhe von rund 69 Mio. € betreffen 64 Mio. € besicherte fällige Kredite in Deutschland. Das At Equity Volumen in 2018 inkludiert jenen Kredit in Höhe von rund 97 Mio. €, der dem Tower 185 in Frankfurt zuzurechnen ist. Mit dem Abschluss der Verkaufstransaktion im Januar 2018 wurde diese Verbindlichkeit zurückgeführt.

### Sinkende Finanzierungskosten

Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der gesamten Finanzverbindlichkeiten, d. h. unter Einbezug der anteiligen Joint-Venture-Finanzierungen (pro rata), zum Stichtag 31.12.2017 bei 1,9%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 1,7% niedriger dar.

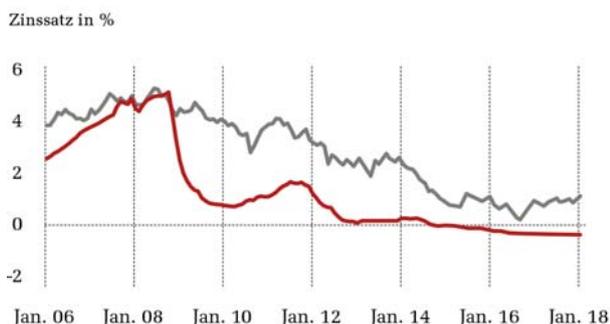
Im Laufe des Jahres 2017 konnten damit die durchschnittlichen Finanzierungskosten, die zum Stichtag 31.12.2016 bei 2,3% standen, wie bereits in den Vorjahren deutlich reduziert werden. Der Einsatz von Teilen der

Emissionserlöse aus der Begebung der Unternehmensanleihe im Februar 2017 sowie der Wandelanleihe im Oktober 2017 zur Rückführung von teureren Krediten sowie von Derivaten zur Zinsabsicherung waren dabei wesentliche Hebel zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die nach wie vor historisch niedrigen bzw. teilweise negativen Basiszinsen (Euribor) sowie das anhaltend kompetitive Umfeld für Bankenfinanzierungen, insbesondere in Deutschland, mit daraus resultierenden geringeren Finanzierungsmargen unterstützten auch 2017 einen abnehmenden Trend in den Finanzierungskosten auf allen Kernmärkten von CA Immo.

### ZINSENTWICKLUNG

■ 3M-EURIBOR ■ Pfandbriefkurve LZ 10y

Quelle: Deutsche Bundesbank



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

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungskosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungskosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
<b>Bestandsimmobilien</b>						
Österreich	143,0	53,4	2,0	2,3	8,8	9,0
Deutschland	617,7	178,9	1,4	1,6	9,5	9,5
Tschechien	29,2	29,2	1,5	1,8	4,0	4,0
Ungarn	93,6	86,3	2,4	2,6	6,5	6,0
Polen	105,6	85,5	1,7	1,7	2,5	2,5
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	35,1	0,0	3,5	3,5	0,1	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.024,3</b>	<b>433,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>6,1</b>	<b>7,0</b>
Entwicklungsprojekte	146,1	30,2	1,2	1,5	9,8	12,0
kurzfristiges Immobilienvermögen	17,6	0,0	1,7	1,7	1,0	0,0
Konzernfinanzierungen	840,3	0,0	1,9	1,9	5,4	0,0
<b>Total</b>	<b>2.028,3</b>	<b>463,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>6,0</b>	<b>7,3</b>

<sup>1)</sup> Die Datenbasis umfasst sowohl vollkonsolidierte Finanzierungen, als auch jene Finanzierungen, die at Equity konsolidiert und pro rata (proportional) abgebildet werden; inkl. verfügbarer Kreditlinien

## GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

### Finanzierungsstruktur

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

### Erhöhter Anteil an unbesicherten Finanzierungen

Die Quote der unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag vier am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 640 Mio. € sowie eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. €. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Ratings des Konzerns, belief sich zum 31.12.2017 auf rund 1,7 Mrd. €, eine substantielle Ausdehnung zum Referenzwert der Vorperiode (31.12.2016: 1,0 Mrd. €).

### Langfristige Finanzkennzahlen

Die Beibehaltung des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis hat für die CA Immo Gruppe hohe strategische Bedeutung. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 40-45% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 92%, soll mittelfristig auf diesem Niveau beibehalten werden.

### Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht unmittelbar durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungspolitik der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden aktuell Zinsswaps eingesetzt. Darüber hinaus bildet die über die letzten Quartale gestiegene Quote von fix verzinsten Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 455.987 Tsd. € auf Zinsswap-Kontrakte. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 7,3 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 6,0 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow-Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen und jenen für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow-Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivaten“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Zum Stichtag 31.12.2017 waren Kontrakte mit einem Nominale von 455.987 Tsd. € und einem Marktwert von -2.795 Tsd. € als Fair Value Derivate klassifizierten. Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2017 über keine als Cash-flow-Hedges klassifizierten Kontrakte.

**Anleihen**

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2017 folgende ausstehende Anleihen, welche mit Ausnahme der Wandelanleihe (notiert am Dritten Markt) im geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmensanleihe	150 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1LJH1	Unternehmensanleihe	140 Mio. €	2016-2021	1,875%
AT0000A1TBC2	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A1YDF1	Wandelanleihe	200 Mio. €	2017-2025	0,75%

Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015–2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

**Anleiheemissionen 2017**

Im Februar 2017 wurde die Unternehmensanleihe 2017-2024 mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Zinssatz von 1,875% emittiert. Die Anleihe notiert sowohl im geregelten Freiverkehr der Wiener Börse als auch im geregelten Markt der Börse Luxemburg (ISIN AT0000A1TBC2)

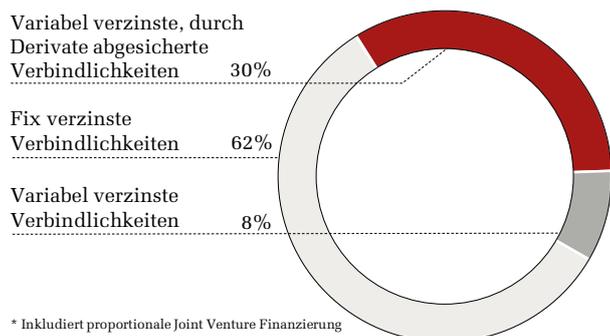
und wurde von Moody's ebenso mit Baa2 geratet. Die beinahe zweifach überzeichnete Emission wurde zu mehr als zwei Drittel bei privaten und institutionellen Investoren in Österreich platziert. Der Emissionserlös wurde vorrangig zur Umschuldung von besicherten Finanzierungen mit weitgehend variabler Verzinsung sowie zur Substitution von geplanten Bankfinanzierungen verwendet.

Im Oktober 2017 wurden zudem Wandelschuldverschreibungen mit einem Volumen von 200 Mio. € und einer Laufzeit von 7,5 Jahren erfolgreich begeben. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75%, der anfängliche Wandlungspreis wurde mit einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien am Emissionstag festgelegt. Die Wandelschuldverschreibungen werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Bei Wandlung hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten durchzuführen. Zum Laufzeitende hat die Gesellschaft das Recht, die Wandelschuldverschreibungen durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten einzulösen.

**Finanzierungsquellen**

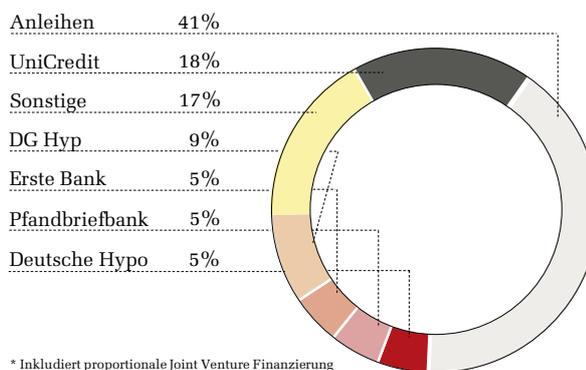
CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 17% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf, DG Hyp, Pfandbriefbank, Deutsche Hypo und Erste Group.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2017\* (Basis: 1,9 Mrd. €)



\* Inkludiert proportionale Joint Venture Finanzierung

VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS\* (Basis: 1,9 Mrd. €)



\* Inkludiert proportionale Joint Venture Finanzierung

## ERGEBNISSE

### WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

#### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2017 eine Steigerung der Mieterlöse um 8,9% auf 180.281 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang in Höhe von 7.484 Tsd. € mit Zuflüssen aus diesen Investitionen überkompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2017 entfielen auf derartige Linearisierungen 678 Tsd. € (2016: –278 Tsd. €).

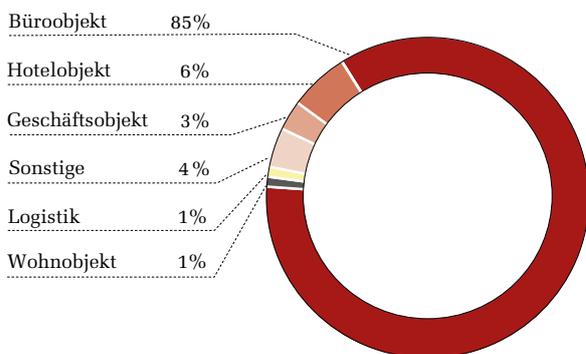
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten,

reduzierten sich im Jahresvergleich um –8,3% von –18.453 Tsd. € auf –16.923 Tsd. €. Diese Aufwandposition gliedert sich in Leerstands-, bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–4.433 Tsd. €), Vermittlungshonorare (–3.577 Tsd. €) Instandhaltungen (–5.884 Tsd. €), Forderungswertberichtigungen (–54 Tsd. €) sowie sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand (–2.974 Tsd. €). Während sich Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen, Instandhaltungen sowie der sonstige Aufwand reduzierten, verzeichneten der Aufwand für Vermittlungshonorare einen Anstieg zum Vorjahr.

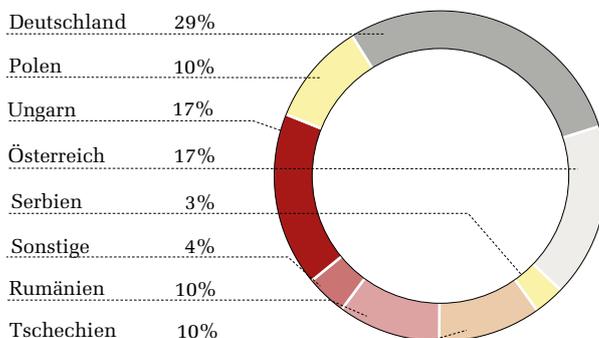
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 11,0% von 147.150 Tsd. € auf 163.358 Tsd. € gesteigert. Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettommietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 88,9% im Vorjahr auf 90,6%

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2.844 Tsd. € (2016: –2.333 Tsd. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART (Basis: 180,3 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN (Basis: 180,3 Mio. €)



---

**ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2016 AUF 2017**

Mio. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Gesamt
<b>2016</b>	<b>32,2</b>	<b>48,6</b>	<b>84,8</b>	<b>165,6</b>
<b>Veränderung</b>				
aus Wertsicherung	0,7	0,8	1,7	3,2
aus Änderung der Leerstandsrate oder Mietpreisreduktionen	1,2	4,2	-2,0	3,4
aus Neuzugängen	0,0	0,0	6,9	6,9
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,0	0,0	8,7	8,7
aus fertig gestellten Projekten	0,0	0,0	0,0	0,0
durch Objektverkauf	-3,4	-0,8	-3,3	-7,5
<b>Veränderung der Mieterlöse insgesamt</b>	<b>-1,4</b>	<b>4,2</b>	<b>11,9</b>	<b>14,7</b>
<b>2017</b>	<b>30,8</b>	<b>52,8</b>	<b>96,7</b>	<b>180,3</b>

---

**INDIREKTE AUFWENDUNGEN**

Tsd. €	2017	2016
Personalaufwand	-37.093	-33.318
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-7.412	-8.611
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-3.250	-2.975
Büromiete	-1.694	-1.514
Reisekosten und Transportkosten	-1.242	-1.194
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.636	-2.682
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.030	-3.696
<b>Zwischensumme</b>	<b>-57.357</b>	<b>-53.989</b>
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	10.138	8.136
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	2.601	1.713
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-44.618</b>	<b>-44.140</b>

**Verkaufsergebnis**

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden 2017 Verkaufserlöse in Höhe von 29.216 Tsd. € (Vorjahr: 28.099 Tsd. €) lukriert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –15.664 Tsd. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 13.552 Tsd. € (2016: 9.430 Tsd. €). Zum Jahresende belief sich das verbleibende Volumen an für den Handel bestimmter Immobilien auf 79.317 Tsd. €.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 32.132 Tsd. € über dem Vorjahreswert von 23.340 Tsd. €. Den wesentlichen Beitrag generierten Verkäufe in Deutschland in Höhe von 23.551 Tsd. €. Den wertmäßig größten Gewinn steuerte die Veräußerung einer nicht-strategischen Büroimmobilie in Berlin bei.

**Umsatzerlöse aus Dienstleistungen**

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen waren um –16,3% im Jahresvergleich rückläufig und beliefen sich auf 11.109 Tsd. € (2016: 13.265 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 2017 geringfügig von –44.140 Tsd. € im Vorjahr um 1,1% auf –44.618 Tsd. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, 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 10.138 Tsd. € um 24,6% höher ausfiel als 2016. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zu-rechenbar und somit aktivierbar ist.

**Sonstige betriebliche Erträge**

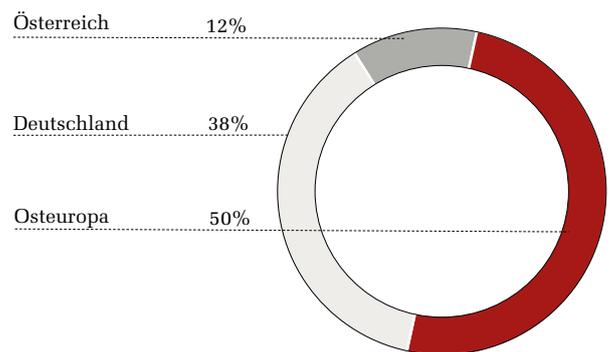
Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.051 Tsd. €, im Vergleich zum Referenzwert von 873 Tsd. € im Jahr 2016.

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

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 173.740 Tsd. € deutlich (+ 17,7%) über dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 147.585 Tsd. €. Diese positive Entwicklung wurde sowohl durch ein gesteigertes nachhaltiges Ergebnis, als auch durch ein höheres Verkaufsergebnis im Jahresvergleich ermöglicht.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 86.798 Tsd. € generierte das Segment Osteuropa mit rund 50% den größten Anteil. Auf das Segment Deutschland entfielen 65.517 Tsd. € (38%), auf das Segment Österreich 21.425 Tsd. € (12%).

EBITDA (Basis: 173,7 Mio. €)



**Neubewertungsergebnis**

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2017 auf 182.045 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –78.021 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 104.023 Tsd. € signifikant positiv dar, lag jedoch unter dem Vorjahreswert (2016: 138.260 Tsd. €).

Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich, in Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte, die boomende Investmenttätigkeit und weitere Renditekompression fort, die – wie schon in den Vorjahren – auch entsprechend im Bewertungsergebnis der CA Immo und in den Zahlen des Geschäftsjahres 2017 reflektiert ist.

Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten die Objekte Königliche Direktion, Inter-city Hotel und KPMG in Berlin sowie Skygarden, Kontorhaus, Ambigon und das in Entwicklung stehende MY.O.

in München bei. In Österreich leistet der Verkauf einer nicht-strategischen Immobilie in Salzburg (Closing im Januar 2018) einen wesentlichen Beitrag. Negative Effekte aus Neubewertungen konzentrierten sich neben zwei Einzelobjekten in Österreich und Deutschland im Wesentlichen auf das Osteuropa – Segment des Konzerns, wobei insbesondere die aktuelle Marktsituation am Büroimmobilienmarkt in Warschau zu Abwertungen geführt hat.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 129.903 Tsd. €. Österreich verbuchte einen negativen Beitrag in Höhe von –5.339 Tsd. €, ebenso Osteuropa in Höhe von –20.451 Tsd. €.

#### **Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2017 summierte sich dieser Beitrag auf 66.585 Tsd. € (2016: 11.420 Tsd. €). Dieses Ergebnis reflektiert unter anderem einen signifikant positiven Neubewertungseffekt in Höhe von 60.099 Tsd. € im Rahmen des Verkaufs des Tower 185 in Frankfurt, welcher im November 2017 vertraglich fixiert wurde (das Closing der Transaktion erfolgte im Januar 2018).

#### **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)**

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 340.502 Tsd. € und lag damit – trotz eines geringeren Neubewertungsergebnis – um 15,9% über dem entsprechenden Vorjahreswert (293.833 Tsd. €).

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 255.294 Tsd. € bzw. 75% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte auf EBIT-Basis 13.780 Tsd. € im Jahr 2017 (4%), Osteuropa 71.429 Tsd. € (21%).

#### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis summierte sich 2017 auf –40.684 Tsd. € gegenüber –56.228 Tsd. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, blieb trotz eines gestiegenen Finanzierungsvolumens im Wesentlichen stabil bei –41.029 Tsd. € (2016: –41.622 Tsd. €). Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive

Effekte. Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.514 Tsd. € (2016: 3.832 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,38% (2016: 3,29%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –8.068 Tsd. € (2016: –1.662 Tsd. €). Das Ergebnis des Jahres 2017 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –5.308 Tsd. €. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 7.456 Tsd. € über dem Wert der Referenzperiode (2016: 7.229 Tsd. €). Dieses Ergebnis inkludiert Erträge aus Dividenden in Höhe von 4.947 Tsd. €.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 957 Tsd. € (2016: – 20.174 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von – 3.398 Tsd. € (2016: – 15.768 Tsd. €), die im ersten Quartal gebucht wurde.

#### **Ergebnis vor Steuern (EBT)**

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 299.819 Tsd. € (2016: 237.605 Tsd. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen Zuwachs von 26,2% im Jahresvergleich.

#### **Steuern vom Einkommen**

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2017 eine Höhe von –64.960 Tsd. € (2016: –53.688 Tsd. €).

#### **Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis lag mit 234.854 Tsd. € um 27,7% über dem Vorjahreswert von 183.910 Tsd. € und erreichte damit den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf € 2,52 je Aktie (2016: € 1,94 je Aktie).

### Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2017 auf 133.388 Tsd. € (2016: 130.052 Tsd. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 132.460 Tsd. € (2016: 125.368 Tsd. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2017 auf –193.756 Tsd. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 39.474 Tsd. €. In dieser Position enthalten ist unter anderem der Erwerb des Warsaw Spire B-Bürokomplexes in Warschau.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit von 49.968 Tsd. € (2016: 23.455 Tsd. €) inkludiert unter anderem die Emission der Unternehmensanleihe im Februar 2017 (175 Mio. €) und der Wandelanleihe im Oktober 2017 (200 Mio. €).

### CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2017	2016	Veränderung in %
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	132,5	125,4	6
- Investitionstätigkeit	-193,8	39,5	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	50,0	23,5	>100
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-11,3</b>	<b>188,3</b>	<b>n.m.</b>
Liquide Mittel			
- Beginn des Geschäftsjahres	395,1	207,1	91
- Fremdwährungskursänderung	0,7	-0,3	n.m.
- Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-0,9	0,0	n.m.
- Ende des Geschäftsjahres	383,5	395,1	-3

### FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2017 wurde ein FFO I in Höhe von 106.769 Tsd. € generiert, 16,4% über dem Vorjahreswert von 91.712 Tsd. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,14 € – eine Steigerung von 18,5% zum Vorjahreswert (2016: 0,97 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 100 Mio. € bzw. > 1,05 € je Aktie wurde damit mit 6,7% bzw. 8,6% erreicht.

FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das

Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, summierte sich auf 169.711 Tsd. € (2016: 113.671 Tsd. €). FFO II je Aktie stand bei 1,82 € je Aktie (2016: 1,20 € je Aktie), ein Zuwachs von 51,7%.

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2017	2016
Nettomietergebnis (NRI)	163,4	147,1
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,0
Erlöse aus Dienstleistungen	11,1	13,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2,8	-2,3
Sonstige betriebliche Erträge	1,1	0,9
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	9,3	11,8
Indirekte Aufwendungen	-44,6	-44,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	8,0	7,9
Finanzierungsaufwand	-41,0	-41,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7,5	7,2
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	4,3	3,4
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>106,8</b>	<b>91,7</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	13,6	9,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	32,1	23,3
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,9	0,9
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,1	3,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	46,7	37,6
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-16,3	-10,1
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,7	-1,6
Sonstige Anpassungen	-14,3	-3,9
Sonstige Anpassungen FFO II <sup>3)</sup>	48,6	0,0
<b>FFO II</b>	<b>169,7</b>	<b>113,7</b>

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

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

<sup>3)</sup> Inkl. Verkauf Tower 185 in Frankfurt und AVA-Hof in Salzburg (Closing im Januar 2018)

## BILANZANALYSE

### Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.047.393 Tsd. € auf (84,9% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 3.155.677 Tsd. € (31.12.2016: 2.923.676 Tsd. €) wurde unter anderem durch die Akquisition des Bürokomplexes Warsaw Spire B in Warschau erwirkt.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich wesentlich bedingt durch den Baufortschritt der aktiven Entwicklungsprojekte im Vergleich zum 31.12.2016 um 33,8% auf 579.274 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.859.875 Tsd. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2016 (3.424.269 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 207.182 Tsd. € belief (31.12.2016: 191.369 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 383.512 Tsd. €, im Wesentlichen auf dem Niveau zum 31.12.2016 (395.088 Tsd. €).

### Passivseite

#### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2017 um 8,8% von 2.204.541 Tsd. € auf 2.398.510 Tsd. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 234.859 Tsd. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (-60.691 Tsd. €) sowie der Erwerb eigener Aktien (-4.034 Tsd. €) reflektiert. Per 31.12.2017 lag das im Eigenkapital abgebildete negative Bewertungsergebnis der Cash-flow Hedges bei -842 Tsd. €.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um rund 10,7% auf 4.768.653 Tsd. €

(31.12.2016: 4.309.138 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 50,3% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich (31.12.2016: 51,2%).

#### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 1.753.089 Tsd. €, 12,0% über dem Vorjahreswert von 1.565.639 Tsd. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.167.656 Tsd. € auf 1.368.604 Tsd. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 57,1% (31.12.2016: 53,0%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 35,5% gegenüber 34,2% zum Vorjahr.

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. €	2017	2016
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.398,5</b>	<b>2.204,5</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.684,2	1.412,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68,9	153,0
Liquide Mittel	-383,5	-395,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-1,0	-2,9
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.368,6</b>	<b>1.167,7</b>
Eigenkapitalquote	50,3	51,2
Gearing	57,1	53,0
Loan to Value (Netto)	35,5	34,2
EBITDA/Nettozinsaufwand <sup>1)</sup> (Faktor)	5,2	4,3

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

## KONZERNBILANZ – KURZFASSUNG

	2017		2016		Veränderung
	Mio. €	in %	Mio. €	in %	in %
Immobilienvermögen	3.740,5	79	3.363,4	78	11
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207,2	4	191,4	5	8
Immaterielles Vermögen	6,7	0	8,2	0	-18
Finanzanlagen und Sonstiges	91,0	2	95,3	2	-4
Steuerabgrenzung	2,0	0	1,6	0	30
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.047,4</b>	<b>85</b>	<b>3.659,8</b>	<b>85</b>	<b>11</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	40,1	1	26,8	1	50
Zum Handel bestimmte Immobilien	79,3	2	34,1	1	>100
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	100,7	2	91,8	2	10
Wertpapiere	117,7	2	101,6	2	16
Liquide Mittel	383,5	8	395,1	9	-3
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>721,3</b>	<b>15</b>	<b>649,3</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.768,7</b>	<b>100</b>	<b>4.309,1</b>	<b>100</b>	<b>11</b>
<i>Eigenkapital</i>	<i>2.398,5</i>	<i>50</i>	<i>2.204,5</i>	<i>51</i>	<i>9</i>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,3%		51,2%		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684,2	35	1.412,6	33	19
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68,9	2	153,0	3	-55
Übrige Verbindlichkeiten	325,7	7	299,0	7	9
Steuerabgrenzung	291,3	6	240,0	6	21
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.768,7</b>	<b>100</b>	<b>4.309,1</b>	<b>100</b>	<b>11</b>

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.12.2017 bei 2.398.510 Tsd. € (25,73 € je Aktie), gegenüber 2.204.541 Tsd. € zum Jahresende 2016 (23,60 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 9,0%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 60.691 Tsd. € bzw. 0,65 Cent je Aktie lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2017 bei 11,8%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum Stichtag bei 29,90 € je Aktie (2016: 26,74 € je Aktie). Der EPRA NNNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2017 auf 27,13 € je Aktie (2016: 24,56 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das Aktienrückkaufprogramm etwas reduziert und belief sich zum Stichtag auf 93.226.282 Stück (31.12.2016: 93.405.017 Stück).

**SUBSTANZWERT (NAV UND NNNNAV NACH EPRA)**

Mio. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.398,5</b>	<b>2.204,5</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.398,5</b>	<b>2.204,5</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>25,73</b>	<b>23,60</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbst genutzte Immobilien	6,3	6,0
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	89,0	39,9
- Finanzinstrumente	0,8	3,2
Latente Steuern	292,7	243,9
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.787,3</b>	<b>2.497,5</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>29,90</b>	<b>26,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-0,8	-3,2
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-41,8	-24,2
Latente Steuern	-215,9	-175,7
<b>EPRA NNNNAV</b>	<b>2.528,8</b>	<b>2.294,4</b>
<b>EPRA NNNNAV je Aktie in €</b>	<b>27,13</b>	<b>24,56</b>
Veränderung NNNNAV zum Vorjahr	10,4%	8,3%
Kurs (31.12.)/NNNAV per Aktie -1	-4,9	-28,9
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.226.282	93.405.017

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

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen erwarten eine Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die Jahre 2018 und 2019, die in den letzten Quartalen an Dynamik gewinnen konnte. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2018 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

#### Strategie

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

Darüber hinaus wurden mit der dynamischen Umsetzung der Entwicklungspipeline und dem Zukauf des Prime-Bürogebäudes Warsaw Spire B in der polnischen Hauptstadt wichtige Wachstumsimpulse gesetzt. Wie schon im Vorjahr steht auch in 2018 das wertschaffende Portfoliowachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte voll im strategischen Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit der CA Immo Gruppe weiter zu steigern. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Strategie“.

#### Development

Weiteres Wachstum durch die Entwicklung von hochqualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo – vor allem in Deutschland – wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. 2018 sollen die in Bau befindlichen Büro-Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), ViE (Wien) und Orhideea Towers (Bukarest) planmäßig fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen werden. Die zum Verkauf gewidmeten Projekte Rheinallee III (Mainz), Baumkirchen WA3 (München) sowie Laendyard Living

(Wien) sollen ebenso fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden. Projektentwicklungen im Bau werden weiterhin dynamisch umgesetzt. Zusätzlich sollen die Developments in Vorbereitung zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst auch mehrere Wohnprojekte, die auf den eigenen Grundstücksreserven mit Wohnwidmung realisierbar sind. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie in den Kapiteln „Strategie“, „Projektentwicklungen“ und „Entwicklungspotential“.

#### Bestandsgeschäft

In einer Like-for-like-Betrachtung wird über das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2018 eine positive Entwicklung erwartet. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und daraus resultierenden steigenden Mieten, insbesondere in Deutschland, wird zu den Vorjahren auch eine höhere Inflationsrate im Euroraum erwartet.

#### Finanzierung

Das Umfeld für Refinanzierungen von auslaufenden Projektfinanzierungen der CA Immo Gruppe wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Immobilienentwicklungsbereich erwarten wir auf unserem Kernmarkt Deutschland eine weiterhin gute Verfügbarkeit von Bankenfinanzierungen zu kompetitiven Bedingungen. Mit der im Jahr 2017 signifikant angehobenen Zinsabsicherungsquote von zum Stichtag über 90% wurde die Robustheit des Cash-Flows der Gruppe auch im Falle steigender Zinsen deutlich gefestigt. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“.

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

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

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2017 liegt mit 10,2% (2016: 8,5%) über diesem Zielwert. Mit der Umsetzung des strategischen Programmes 2015-2017 wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel Strategie).

Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie, der operative Cash-flow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I und FFO II) je Aktie (siehe Tabelle „Value Kennzahlen“ und „Kennzahlen je Aktie“ in der Flappe des Geschäftsberichtes).

**FFO I** ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Für das Geschäftsjahr 2017

wurde eine FFO I – Zielsetzung von > 100 Mio. € bzw. > 1,05 € je Aktie definiert, die mit einem Wert in Höhe von 106,8 Mio. € bzw. 1,14 € je Aktie erreicht wurde. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

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

Wesentliche **Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts** sind:

- **Leerstandsrate** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 95,2% liegt CA Immo über Marktdurchschnitt.
- **Standortqualität** und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des CA Immo-Bürobestands liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** 74% der Bürobestands<sup>1)</sup> von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nachhaltigkeit).
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

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

## MITARBEITER

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2017 bei 378<sup>1)</sup> (31.12.2016: 363<sup>2)</sup>). Deutschland ist mit rund 47% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt der CA Immo, gefolgt von Osteuropa (27%) und Österreich (21%). 85 Mitarbeiter waren zum Stichtag in der deutschen 100%-Bau-tochter omniCon angestellt, davon 19 Mitarbeiter in der 2014 gegründeten omniCon-Zweigstelle in Basel.

#### Niederlassungen in den Kernmärkten

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, Bukarest und Belgrad. In den Niederlassungen ist sowohl auf Mitarbeiter- als auch auf Managementebene lokales Personal beschäftigt; neue Positionen werden in Absprache mit den jeweiligen Standortverantwortlichen und der Konzernleitung Human Resources besetzt.

#### Mitarbeiterbeteiligung

CA Immo sieht für alle Mitarbeiter eine variable Erfolgsbeteiligung vor, die an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft ist. Für Führungskräfte besteht weiters die Möglichkeit, an einem Long Term Incentive Programm (LTI) teilzunehmen. Dieses Mitarbeiterbeteiligungsmodell berücksichtigt die mittel- und langfristige Wertschöpfung der CA Immo, gemessen an NAV-Wachstum (Net Asset Value), TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations, entspricht dem nachhaltigen Ergebnis). Details hierzu finden Sie im Vergütungsbericht.

#### SCHWERPUNKTE IM PERSONAL-MANAGEMENT

Eckpfeiler im Human Resource Management der CA Immo sind vor allem die Förderung persönlicher Karriereewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von Fach- und Führungskompetenzen, Maßnahmen im Bereich Teambuilding, Organisationsentwicklung und betriebliche Gesundheitsförderung.

#### Weiterbildung und Nachwuchsförderung

Die CA Immo Academy bietet Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus den drei Kern-Themenbereichen Fachkompetenz, soziale Kompetenz und Gesundheit an. Seit 2016 steht CA Immo zudem in enger Kooperation mit der IREBS Immobilienakademie der Universität Regensburg, an die kontinuierlich Mitarbeiter zur Teilnahme an Lehrgängen entsendet werden. Darüber hinaus fördert CA Immo gezielt internationalen Best-Practice Austausch unter Mitarbeitern. Im Rahmen des Projekts FIRE (Focus International Relation Experience) fanden auch 2017 Arbeitsgruppen zu Innovationsaustausch, internationalem Netzwerken und interner Nachwuchsförderung („Fit for Future“) statt.

#### Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt fit2work fördert und unterstützt den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter. Durch Seminare und Schulungen sollen gesundheitliche Risiken minimiert werden.

#### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN <sup>3)</sup>

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung		Eintritte / Austritte	Fluktuation <sup>4)</sup> in %
	Mitarbeiter gesamt (Headcounts)	davon Frauen in %	Mitarbeiter (Headcounts) gesamt	absolut	in %			
Österreich	81	56	77	4	5	15/7	19,7	
Deutschland/Schweiz <sup>5)</sup>	195	41	180	15	8	33/15	17,4	
Osteuropa	102	78	106	-4	-4	5/8	4,8	
<b>Gesamt</b>	<b>378</b>	<b>54</b>	<b>363</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>53/30</b>	<b>14,3</b>	

<sup>3)</sup> inkl. karenzierte Mitarbeiter; exkl. 12 Headcounts der Joint-Venture Firmen <sup>4)</sup> Fluktuationsquote: Personalzugang x 100 / durchschnittliche Beschäftigte,

<sup>5)</sup> Im Rahmen der 2014 gegründeten Zweigstelle der 100% CA Immo-Bau-tochter omniCon in Basel waren Ende 2017 19 Mitarbeiter lokal angestellt

<sup>1)</sup> Davon rund 9% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkludiert sind die konzernweit 18 karenzierten Mitarbeiter

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

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit <sup>1)</sup>	Weiterbildung
Österreich	Frauen	19	5	3
	Männer	20	3	3
Deutschland	Frauen	27	11	3
	Männer	29	6	3
Osteuropa	Frauen	20	7	2
	Männer	20	3	3

<sup>1)</sup> Exkl. ein Langzeitkrankenstand in Österreich. Inklusive dieses Langzeitkrankenstands läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 11 Tagen

Sicherheit am Arbeitsplatz

Mitarbeiter der CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen, darüber hinaus wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den dafür beauftragten Firmen. Im Berichtsjahr 2017 wurden in Deutschland drei Wegunfälle verzeichnet, die dadurch verursachten Ausfälle dauerten jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen<sup>1)</sup>, Krankheiten und Ausfalltage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2017 keine bekannt gegeben.

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

MITARBEITER: ALTER UND KATEGORIEN (Gesamt: 378 Mitarbeiter)<sup>1)</sup>

Mitarbeiter<sup>2)</sup>

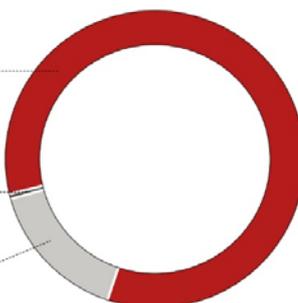
312 Mitarbeiter	< 28	29–48	49 <
W	7 %	43 %	11 %
M	3 %	24 %	12 %

Vorstand

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

Führungskräfte<sup>3)</sup>

64 Mitarbeiter	< 28	29–48	49 <
W	0 %	22 %	1 %
M	2 %	44 %	31 %



<sup>1)</sup> Nicht berücksichtigt sind die 12 Mitarbeiter (Stand 31.12.2017) der Joint Venture-Firmen.

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

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

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2018 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Am 28. Februar 2018 teilte die mit 26% am Grundkapital von CA Immo beteiligte IMMOFINANZ AG mit, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer CA Immo-Beteiligung – zu prüfen. Details finden Sie im Kapitel "Investor Relations".

Am 22.3.2018 gab die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg, Konzerngesellschaft der Starwood Capital

Group ("Starwood"), gemäß § 5 Abs 3 Übernahmegesetz ("ÜbG") bekannt, sich dazu entschlossen zu haben, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG zu stellen. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352). Das entspricht einem Anteil von bis zu 26,00% der ausgegebenen Inhaberaktien der CA Immo. Den Aktionären der CA Immo wird ein Angebotspreis je CA Immo-Aktie von 27,50 € angeboten. Der Angebotspreis je CA Immo Aktie versteht sich cum Dividende. Der Vollzug des Übernahmeangebots für die CA Immo wird folgenden Angebotsbe-

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

dingungen unterliegen: (i) Fusionskontrollrechtliche Freigaben; (ii) keine wesentlichen nachteiligen Änderungen bei CA Immo einschließlich insbesondere Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung; und (iii) Keine Zustimmung des Vorstands der CA Immo zur Übertragung der vier vinkulierten Namensaktien.

#### Aktienrückkauf

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

#### Verkäufe

Im Jänner erfolgte das Closing des Verkaufs des Bürohochhauses Tower 185, das im Bestand eines Gemeinschaftsunternehmens gehalten wurde, sowie das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Salzburg (AVA-Hof).

#### Projektentwicklungen

Mitte Januar stellte CA Immo den ersten Teil des Wohnprojekts Laendyard (Wohnbau Süd) in Wien fertig und übergab den 220 Mietwohnungen fassenden Komplex an den Investor, die ESTRELLA Immobilien Invest AG.

### FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

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

Weiterhin kooperiert CA Immo mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für technische Studiengänge in Deutschland, für das Testlabor cube berlin. Hier werden neuste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt cube getestet und entwickelt.

Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** und ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktives Mitglied in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt mit an der Weiterentwicklung der Immobilienbranche sowie an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung. Ziel dieser Pilotprojekte und Forschungsaktivitäten ist es, den Markt durch innovative Angebote aktiv zu gestalten. Die Ableitung eigener und die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse wird für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien herangezogen, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sicherstellen.

### EPRA LEISTUNGSKENNZAHLEN

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

#### EPRA-KENNZAHLEN<sup>1)</sup>

		31.12.2017
EPRA NAV	Mio. €	2.787,3
EPRA NAV je Aktie	€	29,90
EPRA NNAV	Mio. €	2.528,8
EPRA NNAV je Aktie	€	27,13
EPRA Net Initial Yield	%	5,2
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	%	5,2

<sup>1)</sup> Inkl. vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

# RISIKOBERICHT



KONZERNLAGEBERICHT

## RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde 2017 ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Abteilungen sowie dem Vorstand eingerichtet, der quartalsweise zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung ei-

ner regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2017) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

---

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

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

---

#### STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

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

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

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der in den vergangenen Jahren forcierten lockeren **Geldpolitik** der Notenbanken noch nicht abschätzbar. Eine weitere Verlänge-

rung der expansiven Geldpolitik könnte für finanzielle Instabilität sorgen; Vermögens- und Finanzblasen könnten die Folgen sein und sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken.

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

Auch **geopolitische Risiken** und eine stärker als erwartete Inflationsentwicklung könnten in 2018 den Aufschwung bremsen und potenziell negativ auf den Kapitalmarkt wirken. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region haben auch diese Faktoren einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe. Die positiven politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen des vergangenen Jahres haben das Risiko in einigen Regionen zwar gesenkt, dennoch müssen neue geopolitische Spannungen im Auge behalten werden. Aufgrund der sich robust entwickelnden Weltkonjunktur und der erwarteten Steuerreform in den USA hielt der Boom 2017 unvermindert an. In Japan hat der Wahlsieg der Partei LPD bei den Unterhauswahlen den „Abenomics“ den Rücken gestärkt. In China hat Ministerpräsident Xi Jinping sein Reformprojekt konsolidiert und ihm eine klarer definierte Richtung gegeben. Zugleich entwickelten sich jedoch neue geopolitische Spannungen. Zu den Problembereichen zählt u. a. die erneute Destabilisierung des Nahen Ostens. Falls die Spannungen eskalieren, würde sich dies auf die Ölpreise auswirken. Auch politische Faktoren könnten Risikoanlagen belasten. So könnte Nordkorea weiterhin für Probleme sorgen. Zwar zeichnet sich ab, dass China und die USA gemeinsam eine Lösung suchen wollen, jedoch bleibt die außenpolitische Strategie Nordkoreas unberechenbar. Im Euroraum könnte der Brexit sowie der Handelskrieg der USA ein an den Finanzmärkten weiterhin unterschätztes Thema sein. Im Fokus steht auch Deutschland, wo die langwierige Bildung einer Regierungskoalition eine politische Stagnation verursachte.

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

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

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenverzichts beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen. Angesichts des weltweit anhaltenden Trends zur Urbanisierung scheinen die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessant. Das gilt auch für Deutschland als größtem Kernmarkt von CA Immo, wo das Angebot in vielen großen Städten mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann. Im Segment der Gewerbeimmobilien könnten nach Meinung von Experten Büroflächen in den globalen Metropolregionen vom zunehmenden Stellenwert des Dienstleistungssektors profitieren. Der Wert von Immobilien ist jedoch nicht nur von der Entwicklung der Mietpreise abhängig, sondern auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die Immobilienwerte des CA Immo Portfolios. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Verkauf des Hessen-Portfolios sowie von non-core Immobilien, insbesondere des Logistik-Portfolios und zuletzt der Anteile am Tower 185 in Frankfurt) hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung, die für den österreichischen Markt einen maximalen Anteil von 20% und ansonsten eine gleichmäßige Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht, erreicht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 45% nach wie vor größter Einzelmarkt von CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fallen der Tower 185, dessen Verkauf im Jänner 2018 geclosed wurde, sowie die Büroimmobilie Skygarden in München in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Per 31. Dezember 2017 werden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmieterlöse ist PricewaterhouseCoopers zum Bilanzstichtag der größte Einzelmieter im Portfolio; aufgrund des Verkaufs des Tower 185 verkürzt sich dieser Anteil zukünftig auf rund 3%. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von unter 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Durchschnittlich sind rund 20% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

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

der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

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

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

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

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

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

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

#### **Umweltrisiken**

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

### **ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN**

#### **Betriebs- und Organisationsrisiken**

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten füh-

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

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

#### **Rechtliche Risiken**

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

und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer bzw. andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo im „BUWOG“-Strafverfahren (Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004) als Privatbeteiligte mit einem vorläufigen Schaden in Höhe von 200 Mio. € angeschlossen. Ein Bestehen allfälliger Ansprüche wird jedoch wesentlich vom ermittelten Sachverhalt und vom Ausgang des Strafverfahrens abhängen.

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

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

#### Steuerliche Risiken

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

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

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über

Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

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

#### Partnerrisiken

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

## FINANZRISIKEN

### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

den Pool an unbelasteten Vermögenswerten – wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating – weiter erhöhen.

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

### Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen. Zusätzlich werden zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken auch Swaptions eingesetzt. Solche

Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Für erkennbare Risiken sind ausreichend Rückstellungen gebildet. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen weniger als 10% des gesamten Finanzierungsvolumens auf unbesicherte Finanzierungen u. a. in Form von Unternehmensanleihen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils als auch eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

#### Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten

in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt. Darüber hinaus können Währungsbewegungen zu schwankenden Immobilienwerten im Rahmen der Konvertierung in eine für einen Investor andere Währung als den Euro führen (Exit Risiko).

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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



## INHALT

A.	<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>	56
B.	<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>	57
C.	<b>KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2017</b>	58
D.	<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>	59
E.	<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>	60
F.	<b>ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2017</b>	62
1.	<b>Informationen über die Gesellschaft</b>	62
2.	<b>Grundsätze der Rechnungslegung</b>	62
3.	<b>Wesentliche Aspekte der Darstellung und Rechnungslegung</b>	62
a)	<b>Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs</b>	62
b)	<b>Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen</b>	62
4.	<b>In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften</b>	72
a)	<b>Erwerbe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen</b>	72
b)	<b>Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen</b>	74
5.	<b>Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden</b>	74
a)	<b>Änderung von Rechnungslegungsmethoden</b>	74
b)	<b>Konsolidierungsmethoden</b>	78
c)	<b>Währungsumrechnung</b>	79
d)	<b>Immobilienvermögen</b>	80
e)	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	80
f)	<b>Wertminderungen</b>	80
g)	<b>Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (FI – financial instruments)</b>	88
h)	<b>Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instruments)</b>	91
i)	<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen und Veräußerungsgruppen</b>	91
j)	<b>Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern</b>	91
k)	<b>Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten</b>	93
l)	<b>Steuern</b>	93
m)	<b>Leasingverhältnisse</b>	94
n)	<b>Segmentberichterstattung</b>	94
o)	<b>Umsatzrealisierung</b>	95
p)	<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	97
q)	<b>Indirekter Aufwand</b>	97
r)	<b>Finanzergebnis</b>	97
s)	<b>Bemessung des beizulegenden Zeitwerts</b>	98
t)	<b>Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen</b>	102
	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, DER KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG, DER KONZERNBILANZ UND DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	107
1.	<b>Segmentinformation</b>	107
2.	<b>Mieterlöse</b>	112
3.	<b>Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	113
4.	<b>Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen</b>	113
5.	<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	114
6.	<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	115
7.	<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	116
8.	<b>Indirekte Aufwendungen</b>	116
9.	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	116
10.	<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	117
11.	<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	117
12.	<b>Finanzierungsaufwand</b>	117

13.	Ergebnis aus Derivaten	117
14.	Ergebnis aus Finanzinvestitionen	118
15.	Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	118
16.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	118
17.	Finanzergebnis	119
18.	Ertragsteuern	119
19.	Sonstiges Ergebnis	120
20.	Langfristiges Immobilienvermögen	122
21.	Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung	124
22.	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	125
23.	Anteile an assoziierten Unternehmen	127
24.	Finanzielle Vermögenswerte	127
25.	Latente Steuern	129
26.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	131
27.	Zum Handel bestimmte Immobilien	132
28.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	133
29.	Ertragsteuerforderungen	134
30.	Wertpapiere	134
31.	Liquide Mittel	135
32.	Eigenkapital	135
33.	Rückstellungen	136
34.	Verzinsliche Verbindlichkeiten	138
35.	Sonstige Verbindlichkeiten	141
36.	Ertragsteuerverbindlichkeiten	141
37.	Informationen zur Geldflussrechnung	142
38.	Finanzinstrumente	144
39.	Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	146
40.	Risiken aus Finanzinstrumenten	147
41.	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	151
42.	Leasingverhältnisse	152
43.	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	153
44.	Kennzahlen je Aktie	158
45.	Personalstand	158
46.	Aufwendungen für die Abschlussprüfer	159
47.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	160
	ANLAGE I	162
	ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ	169
	BESTÄTIGUNGSVERMERK	170

## A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Tsd. €	Anhangsangabe	2017	2016
Mieterlöse	2	180.281	165.603
Weiterverrechnete Betriebskosten	3	51.263	46.906
Betriebskostenaufwand	3	-55.696	-52.726
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	3	-12.489	-12.633
<b>Nettomietergebnis</b>		<b>163.358</b>	<b>147.150</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>4</b>	<b>-2.844</b>	<b>-2.333</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		29.216	28.099
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-15.664	-18.669
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>5</b>	<b>13.552</b>	<b>9.430</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>6</b>	<b>32.132</b>	<b>23.340</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	7	11.109	13.265
Indirekte Aufwendungen	8	-44.618	-44.140
Sonstige betriebliche Erträge	9	1.051	873
<b>EBITDA</b>		<b>173.740</b>	<b>147.585</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-2.658	-3.460
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-1.188	29
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>10</b>	<b>-3.846</b>	<b>-3.432</b>
Neubewertungsgewinn		182.045	179.094
Neubewertungsverlust		-78.021	-40.834
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>		<b>104.023</b>	<b>138.260</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	11	66.585	11.420
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>340.502</b>	<b>293.833</b>
Finanzierungsaufwand	12	-41.029	-41.622
Kursdifferenzen	17	-617	-328
Ergebnis aus Derivaten	13	-8.068	-1.662
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	14	7.456	7.229
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	15	-3.459	-15.768
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16	5.034	-4.077
<b>Finanzergebnis</b>	<b>17</b>	<b>-40.684</b>	<b>-56.228</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>299.819</b>	<b>237.605</b>
Tatsächliche Ertragsteuer		-16.319	-10.136
Latente Steuern		-48.641	-43.552
<b>Ertragsteuern</b>	<b>18</b>	<b>-64.960</b>	<b>-53.688</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>234.859</b>	<b>183.916</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5	6
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>234.854</b>	<b>183.910</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>44</b>	<b>€2,52</b>	<b>€1,94</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>44</b>	<b>€2,48</b>	<b>€1,94</b>

## B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Tsd. €	Anhangsangabe	2017	2016
<b>Ergebnis der Periode</b>		<b>234.859</b>	<b>183.916</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Bewertung Cash-flow Hedges		1.314	2.433
Reklassifizierung Cash-flow Hedges		1.980	177
Währungsdifferenzen		1.106	359
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		21.802	1.128
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-3.100	-980
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>19</b>	<b>23.102</b>	<b>3.116</b>
Neubewertung IAS 16		816	0
Neubewertung IAS 19		263	-413
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-347	149
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>19</b>	<b>732</b>	<b>-264</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>19</b>	<b>23.834</b>	<b>2.852</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>258.693</b>	<b>186.769</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5	6
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>258.688</b>	<b>186.763</b>

## C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2017

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGEN</b>			
Bestandsimmobilien	20	3.155.677	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	20	579.274	433.049
Selbst genutzte Immobilien	20	5.500	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21	5.462	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	21	6.703	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	22	207.182	191.369
Finanzielle Vermögenswerte	24	85.570	89.713
Aktive latente Steuern	25	2.025	1.563
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.047.393</b>	<b>3.659.806</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		84,9%	84,9%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26	40.106	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	27	79.317	34.147
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28	81.314	76.235
Ertragsteuerforderungen	29	19.343	15.552
Wertpapiere	30	117.668	101.555
Liquide Mittel	31	383.512	395.088
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>721.259</b>	<b>649.332</b>
<b>Summe Vermögen</b>		<b>4.768.653</b>	<b>4.309.138</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Grundkapital		718.337	718.337
Kapitalrücklagen		794.493	819.068
Sonstige Rücklagen		22.940	-894
Einbehaltene Ergebnisse		862.689	667.984
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>2.398.459</b>	<b>2.204.495</b>
Nicht beherrschende Anteile		51	46
<b>Eigenkapital</b>	<b>32</b>	<b>2.398.510</b>	<b>2.204.541</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		50,3%	51,2%
Rückstellungen	33	5.646	13.242
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	1.684.170	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	35	86.434	87.180
Passive latente Steuern	25	291.305	239.969
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>2.067.555</b>	<b>1.753.026</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	36	17.638	16.736
Rückstellungen	33	100.658	84.766
Verzinsliche Verbindlichkeiten	34	68.920	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	35	115.303	97.064
Schulden in Veräußerungsgruppen	26	71	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>302.588</b>	<b>351.571</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>4.768.653</b>	<b>4.309.138</b>

## D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Tsd. €	2017	2016
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	299.819	237.605
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-104.702	-137.982
Abschreibungen und Wertänderungen	3.846	3.432
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-32.171	-23.399
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-7.502	5.588
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	33.573	34.393
Kursdifferenzen	617	328
Ergebnis aus Derivaten	8.068	1.662
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-68.160	8.426
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>133.388</b>	<b>130.052</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	-29.230	-12.050
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	789	-11.355
Rückstellungen	2.558	5.193
Sonstige Verbindlichkeiten	24.955	13.527
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-928</b>	<b>-4.684</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>132.460</b>	<b>125.368</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-144.829	-92.915
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.454 Tsd. € (2016: 1.602 Tsd. €)	-128.901	-160.128
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-939	-1.191
Erwerb/Tilgung von Finanzvermögen	-210	36.300
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	0	-12.073
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.463	-2.354
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	58.176	145.437
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1 Tsd. € (2016: 1.746 Tsd. €)	10.644	45.528
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	12.158	34.616
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.169	-616
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.999	1.278
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-11.365	3.938
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	17.942	40.192
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-4.889	-3.462
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.090	4.924
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-193.756</b>	<b>39.474</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	106.974	300.560
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.389	288.131
Geldzufluss aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	197.894	0
Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	600	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.922	-53.885
Ausschüttung an Aktionäre	-60.691	-47.904
Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	1.410	-1.675
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-331.764	-238.502
Tilgung von Anleihen	0	-185.992
Übrige gezahlte Zinsen	-32.921	-37.277
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>49.968</b>	<b>23.455</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-11.328</b>	<b>188.297</b>
Liquide Mittel 1.1.	395.088	207.112
Fremdwährungskursänderungen	682	-320
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-930	0
<b>Liquide Mittel 31.12.</b>	<b>383.512</b>	<b>395.088</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt -37.810 Tsd. € (2016: -40.739 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten bzw. rückerstatteten Ertragsteuern beträgt in 2017 -18.868 Tsd. € (2016: 9.526 Tsd. €).

Zusätzliche Informationen zur Geldflussrechnung werden in der Anhangsangabe 37 dargestellt.

## E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2016</b>		<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>-32.306</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	19	0	0	0
Währungsdifferenzen	19	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	19	0	0	0
Neubewertung IAS 19	19	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2016</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	-47.904	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	-54.773
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>-87.080</b>
<b>Stand am 1.1.2017</b>		<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>-87.080</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	19	0	0	0
Währungsdifferenzen	19	0	0	0
Veränderung Rücklage IAS 16	19	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	19	0	0	0
Neubewertung IAS 19	19	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2017</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	32	0	-20.541	0
Erwerb eigener Anteile	32	0	0	-4.034
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>32</b>	<b>718.337</b>	<b>885.607</b>	<b>-91.113</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>484.074</b>	<b>-5.131</b>	<b>1.385</b>	<b>2.120.410</b>	<b>40</b>	<b>2.120.450</b>
0	1.930	0	1.930	0	1.930
0	0	359	359	0	359
0	0	827	827	0	827
0	0	-264	-264	0	-264
183.910	0	0	183.910	6	183.916
<b>183.910</b>	<b>1.930</b>	<b>922</b>	<b>186.763</b>	<b>6</b>	<b>186.769</b>
0	0	0	-47.904	0	-47.904
0	0	0	-54.773	0	-54.773
<b>667.984</b>	<b>-3.201</b>	<b>2.307</b>	<b>2.204.495</b>	<b>46</b>	<b>2.204.541</b>
<b>667.984</b>	<b>-3.201</b>	<b>2.307</b>	<b>2.204.495</b>	<b>46</b>	<b>2.204.541</b>
0	2.359	0	2.359	0	2.359
0	0	1.106	1.106	0	1.106
0	0	556	556	0	556
0	0	19.637	19.637	0	19.637
0	0	176	176	0	176
234.854	0	0	234.854	5	234.859
<b>234.854</b>	<b>2.359</b>	<b>21.475</b>	<b>258.688</b>	<b>5</b>	<b>258.693</b>
-40.149	0	0	-60.691	0	-60.691
0	0	0	-4.034	0	-4.034
<b>862.689</b>	<b>-842</b>	<b>23.782</b>	<b>2.398.459</b>	<b>51</b>	<b>2.398.510</b>

## F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2017

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

#### 1. Informationen über die Gesellschaft

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

#### 2. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

#### 3. Wesentliche Aspekte der Darstellung und Rechnungslegung

##### a) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

Erstellung und Darstellung von Abschlüssen erfordern von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Wahl der Rechnungslegungsmethoden, der Reihenfolge der Anhangangaben sowie der Relevanz von Angaben unter Berücksichtigung der Anforderungen der Abschlussadressaten. Die CA Immo Gruppe stellt zu Beginn im Anhang die wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen und anschließend die angewendeten Rechnungslegungsmethoden dar. Die Erläuterungen zu Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz werden in der Reihenfolge der Hauptstatements angeführt. Diese Struktur ermöglicht den Abschlussadressaten ein einfaches Auffinden relevanter Informationen zu den einzelnen Positionen.

Der Abschluss enthält Finanzinformationen, die unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsüberlegungen erstellt werden. Die Wesentlichkeit in der CA Immo Gruppe wird aufgrund quantitativer und qualitativer Aspekte festgelegt. Die quantitativen Aspekte werden anhand von Relationen zu Bilanzsumme, Ergebniskennziffern und/oder Cashflow-Hauptposten beurteilt. In Abwägung der effizienten Erstellung des Jahresabschlusses und der transparenten Präsentation relevanter Informationen werden die Angaben im Konzernanhang der CA Immo Gruppe bei jeder Abschlusserstellung evaluiert.

##### b) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angaben im Anhang auswirken. Die künftigen tatsächlichen Werte können von den getroffenen Schätzungen und Annahmen abweichen.

#### Immobilienbewertung

Globale Finanzsysteme unterliegen teilweise erhöhten Schwankungen. Vor allem in den gewerblichen Immobilienmärkten haben diese Schwankungen Auswirkungen auf Preise und Werte. Insbesondere kann eine

eingeschränkte Liquidität in den Kapitalmärkten zu Schwierigkeiten führen, einen erfolgreichen Verkauf des Immobilienvermögens kurzfristig zu erzielen.

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie zB dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield – Kapitalisierungszinssatz für die durchschnittliche Restlaufzeit bestehender Mietverträge und reversionary yield – Kapitalisierungszinssatz für erwartete Mieteinnahmen nach dem Ablauf der bestehenden Mietverträge) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

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

2016						
Büro Österreich						
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	2,51%	6,87%	11,23%	15,59%	19,95%	
-5%	-2,81%	1,25%	5,32%	9,38%	13,45%	
0%	-7,60%	-3,80%	0,00%	3,80%	7,60%	
+5%	-11,94%	-8,37%	-4,81%	-1,25%	2,31%	
+10%	-15,88%	-12,53%	-9,19%	-5,84%	-2,50%	

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

2016					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	2,21%	6,85%	11,50%	16,14%	20,78%
-5%	-3,23%	1,11%	5,44%	9,78%	14,12%
0%	-8,13%	-4,06%	0,00%	4,06%	8,13%
+5%	-12,56%	-8,74%	-4,93%	-1,11%	2,71%
+10%	-16,59%	-13,00%	-9,40%	-5,81%	-2,22%

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

2016					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	1,90%	6,73%	11,57%	16,41%	21,25%
-5%	-3,60%	0,94%	5,48%	10,02%	14,56%
0%	-8,54%	-4,27%	0,00%	4,27%	8,54%
+5%	-13,02%	-8,99%	-4,96%	-0,93%	3,10%
+10%	-17,09%	-13,28%	-9,47%	-5,66%	-1,85%

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

2016					
Geschäft Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,31%	5,82%	11,32%	16,82%	22,33%
-5%	-5,02%	0,17%	5,36%	10,55%	15,74%
0%	-9,81%	-4,91%	0,00%	4,91%	9,81%
+5%	-14,15%	-9,50%	-4,85%	-0,20%	4,45%
+10%	-18,10%	-13,68%	-9,26%	-4,84%	-0,42%

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

2016					
Geschäft Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,18%	7,73%	12,28%	16,82%	21,37%
-5%	-2,66%	1,58%	5,81%	10,05%	14,28%
0%	-7,92%	-3,96%	0,00%	3,96%	7,92%
+5%	-12,67%	-8,96%	-5,25%	-1,55%	2,16%
+10%	-16,99%	-13,51%	-10,03%	-6,55%	-3,07%

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

2016					
Hotel Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,84%	7,55%	11,26%	14,97%	18,68%
-5%	-1,52%	1,91%	5,33%	8,76%	12,18%
0%	-6,34%	-3,17%	0,00%	3,17%	6,34%
+5%	-10,70%	-7,76%	-4,82%	-1,88%	1,06%
+10%	-14,67%	-11,94%	-9,21%	-6,47%	-3,74%

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

2016					
Hotel Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	5,60%	8,37%	11,15%	13,93%	16,71%
-5%	0,22%	2,75%	5,28%	7,81%	10,34%
0%	-4,62%	-2,31%	0,00%	2,31%	4,62%
+5%	-9,01%	-6,90%	-4,78%	-2,66%	-0,54%
+10%	-13,01%	-11,07%	-9,12%	-7,18%	-5,24%

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

2016					
Hotel Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	4,13%	7,59%	11,06%	14,53%	17,99%
-5%	-1,15%	2,04%	5,24%	8,43%	11,63%
0%	-5,90%	-2,95%	0,00%	2,95%	5,90%
+5%	-10,21%	-7,47%	-4,74%	-2,00%	0,73%
+10%	-14,12%	-11,58%	-9,04%	-6,50%	-3,96%

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

2016					
Sonstige Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	1,61%	7,61%	13,60%	19,59%	25,58%
-5%	-4,81%	0,81%	6,44%	12,07%	17,70%
0%	-10,60%	-5,30%	0,00%	5,30%	10,60%
+5%	-15,83%	-10,83%	-5,83%	-0,82%	4,18%
+10%	-20,59%	-15,86%	-11,12%	-6,39%	-1,66%

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

2016					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,64%	6,00%	11,37%	16,73%	22,09%
-5%	-4,70%	0,34%	5,38%	10,43%	15,47%
0%	-9,52%	-4,76%	0,00%	4,76%	9,52%
+5%	-13,87%	-9,37%	-4,87%	-0,37%	4,13%
+10%	-17,83%	-13,57%	-9,30%	-5,03%	-0,77%

Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

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

2016					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	Noch ausstehende Investitionskosten	
				+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	608,1	641,8	675,6	709,4	743,2
Beizulegende Zeitwerte	267,8	234,0	200,2	166,4	132,7
Änderung zu Ausgangswert	33,7%	16,9%	0,0%	-16,9%	-33,7%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 33% (2016: 15%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

## Steuern

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

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

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

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

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

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

## Bewertung von Zinsderivaten

Die CA Immo Gruppe verwendet Zinsswaps, Swaptions und Caps, um dem Zinsänderungsrisiko entgegen zu wirken. Diese Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die Anwendung von Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) für Zinsswaps erfordert die Einschätzung, ob die gesicherten künftigen Zahlungsströme aus variablen Zinsen für finanzielle Schulden mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden. Die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts hängt dabei vom Bestehen der finanziellen Schuld ab. Soweit eine ausreichende Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben ist, wird Cashflow Hedge Accounting nicht mehr angewendet.

#### **Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung**

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente, eine Fremdkapitalkomponente und allenfalls in trennungspflichtige eingebettete Derivate erforderlich. Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung weist keine Eigenkapitalkomponente auf. Die Wandelanleihe besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in Aktien der CA Immo AG aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Der beizulegende Zeitwert des trennungspflichtigen eingebetteten Derivats entspricht im Begebungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente. Die beizulegenden Zeitwerte werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt und basieren auf am Markt beobachtbaren Parametern. Der beizulegende Zeitwert des Derivats der Wandelschuldverschreibung entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

#### **Unternehmenserwerbe**

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

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

#### **Konsolidierung**

Das Beherrschungskonzept des IFRS 10 führt dazu, dass es in der CA Immo Gruppe Gemeinschaftsunternehmen gibt, die trotz einer Beteiligungsquote von mehr als 50%, aufgrund der vertraglichen Regelungen nach IFRS 11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

#### **Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens werden grundsätzlich ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst. Die CA Immo Gruppe legt den Tag der Erst- bzw. Entkonsolidierung aus Effizienz- und Wesentlichkeitsüberlegungen grundsätzlich mit einem verfügbaren Stichtag fest.

#### **Bestimmung der funktionalen Währung**

Die CA Immo Gruppe unterscheidet bei der Bestimmung der funktionalen Währung grundsätzlich zwischen Immobilienobjektgesellschaften und Verwaltungsgesellschaften.

#### **Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften**

In jenen Ländern und Regionen, in denen die CA Immo Gruppe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besitzt, werden die Immobilien bzw. Immobilienobjektgesellschaften aufgrund der in diesen Märkten aktiven internationalen Investoren in der Regel in EUR ge- und verkauft. Darüber hinaus werden die Mietverträge in der CA Immo Gruppe überwiegend in EUR abgeschlossen, oder, sofern diese nicht in EUR abgeschlossen werden, an den EUR Wechselkurs indexiert.

Somit ist der EUR jene Währung, die den größten Einfluss auf den Verkaufspreis der von der CA Immo Gruppe angebotenen Güter (Immobilienverkauf) und Dienstleistungen (Vermietungsleistung) hat. Dies wird auch in den von den externen Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten zum Ausdruck gebracht, in denen die Wertermittlungen jeweils in EUR erfolgen.

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

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Wahrungunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften im Regelfall mit dem EUR festgelegt.

#### **Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften**

Bei den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa erfolgt die Fakturierung der erbrachten Leistungen (Management Leistungen an die Objektgesellschaften) jeweils in lokaler Währung. Die Preisfestsetzung erfolgt somit in der jeweiligen Landeswährung, welche somit auch den größten Einfluss auf die Verkaufspreise der erbrachten Dienstleistungen hat. Darüber hinaus wird in diesen Gesellschaften auch Personal beschäftigt, das grundsätzlich in der jeweiligen lokalen Landeswährung bezahlt wird. Der Preis für die wesentlichsten Kostenfaktoren wird somit auf Basis der jeweiligen Landeswährung bestimmt. Die Generierung des Cashflows erfolgt weitgehend unabhängig von der Mutter.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Wahrungunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Verwaltungsgesellschaften die jeweilige lokale Währung als funktionale Währung festgelegt.

#### **Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung**

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

#### **Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung**

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

#### **Klassifizierung von Leasingverhältnissen als Operating Lease**

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn

- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausubungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;

- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.

#### 4. In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

##### Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>160</b>	<b>45</b>	<b>1</b>
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	1	0	0
Gründungen von Gesellschaften	1	1	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-4	0	0
Übergang Konsolidierung	4	-4	0
Verkäufe von Gesellschaften	-1	-4	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>161</b>	<b>38</b>	<b>1</b>
davon ausländische Gesellschaften	143	35	1

##### a) Erwerbe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2017 folgende Gesellschaftsanteile:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
CA Immo Real Estate Management Poland Sp.z o. o. PI. Europejski 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna	100%	Objektgesellschaft	8.782	30.9.2017
<b>Summe Anteile - Erstkonsolidierung</b>			<b>8.782</b>	
RCP Alfa, s.r.o (bisher 51%)	49%	Objektgesellschaft	16.325	1.1.2017
Europolis Infopark Ingatlanüzemelteto Kft. (bisher 51%)	49%	Objektgesellschaft	8.098	1.1.2017
Baumkirchen Mitte MK Projektgesellschaft (bisher 50%)	50%	Projektgesellschaft	6.560	31.3.2017
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH (bisher 50%)	50%	Projektgesellschaft	0	31.3.2017
<b>Summe Anteile - Übergangkonsolidierung</b>			<b>30.983</b>	
<b>Summe</b>			<b>39.765</b>	

### Erstkonsolidierungen

Im September 2017 erwarb die CA Immo Gruppe die Anteile an einer Objektgesellschaft (beizulegender Zeitwert der Immobilie Teil B des Warsaw Spire Komplex in Warschau betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 101.694 Tsd €) um 8.782 Tsd. €. Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

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

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	101.694
Sonstige Aktiva	821
Liquide Mittel	67
Rückstellungen	-332
Übrige Verbindlichkeiten	-237
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-93.231
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>8.782</b>

Die zum 31.12.2017 offenen Kaufpreise betragen 2.214 Tsd. €.

### Übergangskonsolidierungen

Durch Kauf der von bisherigen Joint Venture Partnern gehaltenen Anteile erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil von 51% bzw. 50% auf 100%. Die Bilanzierung der Anteile erfolgte bis zum Erwerbszeitpunkt, mangels Beherrschung, als Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile werden die vier Gesellschaften vollkonsolidiert. Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile betrug insgesamt 30.983 Tsd. € und wurde zur Gänze bezahlt.

Im Zuge der Erstkonsolidierung erfolgte eine Neubewertung der bisher gehaltenen Anteile. Der daraus resultierende Ertrag von 2.441 Tsd. € ist im Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen enthalten.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar (Kaufpreis für 49%/50% in Höhe von 30.983 Tsd. € sowie bisher gehaltene Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen für 51%/50% von 30.727 Tsd. €, insgesamt somit 61.709 Tsd. €):

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	93.168
Sonstige Aktiva	8.501
Liquide Mittel	2.387
Steuerabgrenzungen	385
Finanzverbindlichkeiten	-18.739
Rückstellungen	-2.074
Übrige Verbindlichkeiten	-27.425
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	5.506
<b>Erworbenes Nettovermögen</b>	<b>61.709</b>
davon Abgang Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-30.727

Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien führte zu einem Neubewertungsgewinn, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, von 2.282 Tsd. €.

#### Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 25 Tsd. € einbezahlt.

#### b) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
RCP Residence, s.r.o.	100	Vollkonsolidiert	4.350	16.10.2017
<b>Summe verbundene Unternehmen</b>			<b>4.350</b>	
Gemeinschaftsunternehmen				
		At-equity		
EUROPOLIS ABP Ingatlanberuházási Kft	51	Gemeinschaftsunternehmen	12.848	31.3.2017
		At-equity		
K&K Investments S.R.L.	90	Gemeinschaftsunternehmen	0	29.12.2017
		At-equity		
Isargärten Bauträger GmbH & Co. KG	33	Gemeinschaftsunternehmen	100	31.12.2017
		At-equity		
Isargärten Bauträger Verwaltungs GmbH	33	Gemeinschaftsunternehmen	0	31.12.2017
<b>Summe Gemeinschaftsunternehmen</b>			<b>12.948</b>	
<b>Summe</b>			<b>17.298</b>	

Die zum 31.12.2017 offenen Veräußerungspreise betragen 0 Tsd. €. Die vollkonsolidierte Gesellschaft verfügte zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-5.122
Sonstige Aktiva	-3
Liquide Mittel	-1
Steuerabgrenzungen	827
<b>Nettoveränderung</b>	<b>-4.300</b>
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-4.300

#### Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2017 keine Anteile (31.12.2016: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

#### 5. Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden

##### a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden

Mit Ausnahme der folgenden Ausweisänderungen blieben die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Segmentberichterstattung der CA Immo Gruppe wurde angepasst. Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Gesamtvorstands als Hauptentscheidungsträger dahingehend geändert, dass Serbien Teil der Kernregion und die Slowakei Teil der übrigen Regionen ist. Daher kommt es zu Umgliederungen zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: dem Segment Osteuropa Kernregionen wird Serbien (bisher Osteuropa übrige Regionen) und dem Segment Osteuropa übrige Regionen die Slowakei (bisher Osteuropa Kernregionen) zugeordnet.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien und Serbien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Slowakei. Die Vergleichszahlen des Jahres 2016 wurden entsprechend angepasst.

2016				Osteuropa Kern- regionen		Osteuropa übrige Regionen			
Tsd. €	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand Änderung		
Mieterlöse	82.474	1.681	84.155	16.421	0	16.421	3.345		
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0	0	0	0	0		
Weiterverrechnete Betriebskosten	29.543	728	30.271	5.540	0	5.540	1.505		
Betriebskostenaufwand	-32.090	-657	-32.747	-6.011	0	-6.011	-1.269		
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.178	-162	-7.341	-552	0	-552	84		
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>72.750</b>	<b>1.589</b>	<b>74.339</b>	<b>15.398</b>	<b>0</b>	<b>15.398</b>	<b>3.665</b>		
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-131	-131	0	-51	-51	0		
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0		
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	675	425	1.100	-1.149	0	-1.149	0		
Erlöse aus Dienstleistungen	1.300	0	1.300	0	0	0	0		
Indirekte Aufwendungen	-11.445	-807	-12.252	-1.428	-102	-1.530	-388		
Sonstige betriebliche Erträge	65	11	77	10	0	10	10		
<b>EBITDA</b>	<b>63.345</b>	<b>1.087</b>	<b>64.432</b>	<b>12.831</b>	<b>-153</b>	<b>12.678</b>	<b>3.287</b>		
Abschreibungen und Wertänderungen	-717	-55	-772	-1	0	-1	-1		
Ergebnis aus Neubewertung	-21.357	-101	-21.458	2.173	-1.480	693	4.741		
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>41.270</b>	<b>932</b>	<b>42.202</b>	<b>15.002</b>	<b>-1.633</b>	<b>13.369</b>	<b>8.026</b>		
<b>31.12.2016</b>									
Immobilienvermögen	1.358.965	79.739	1.438.704	229.200	1.920	231.120	54.340		
Sonstiges Vermögen	255.894	11.859	267.753	7.624	8.820	16.444	-43.521		
Aktive latente Steuern	936	88	1.024	0	0	0	-276		
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.615.795</b>	<b>91.686</b>	<b>1.707.481</b>	<b>236.824</b>	<b>10.740</b>	<b>247.564</b>	<b>10.543</b>		
Verzinsliche Verbindlichkeiten	780.914	62.861	843.775	136.578	14.796	151.374	-35.296		
Sonstige Verbindlichkeiten	41.740	6.435	48.175	5.135	8	5.143	1.451		
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	34.806	2.789	37.594	7.621	0	7.621	4.885		
<b>Schulden</b>	<b>857.460</b>	<b>72.085</b>	<b>929.545</b>	<b>149.334</b>	<b>14.804</b>	<b>164.138</b>	<b>-28.960</b>		
<b>Eigenkapital</b>	<b>758.335</b>	<b>19.601</b>	<b>777.936</b>	<b>87.490</b>	<b>-4.064</b>	<b>83.426</b>	<b>39.502</b>		
Investitionen	184.696	12.481	197.177	7.115	0	7.115	5.257		

Development Änderung	Osteuropa Kern- regionen Summe	Bestand Änderung	Development Änderung	Osteuropa übrige Regionen Summe	Bestand angepasst	Development angepasst	Osteuropa Kern- regionen Summe	Bestand angepasst	Development angepasst	Osteuropa übrige Regionen Summe
	Änderung			Änderung			angepasst			angepasst
-9	3.336	-3.345	9	-3.336	85.819	1.672	87.491	13.076	9	13.085
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1.505	-1.505	0	-1.505	31.048	728	31.776	4.035	0	4.035
0	-1.270	1.269	0	1.269	-33.359	-657	-34.017	-4.742	0	-4.742
8	93	-84	-9	-93	-7.094	-154	-7.247	-636	-9	-645
<b>-1</b>	<b>3.664</b>	<b>-3.665</b>	<b>0</b>	<b>-3.664</b>	<b>76.414</b>	<b>1.589</b>	<b>78.003</b>	<b>11.733</b>	<b>0</b>	<b>11.734</b>
11	11	0	-11	-11	0	-120	-120	0	-62	-62
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-425	-425	0	426	425	675	0	675	-1.149	426	-724
0	0	0	0	0	1.300	0	1.300	0	0	0
24	-365	388	-24	364	-11.833	-783	-12.617	-1.040	-126	-1.166
0	10	-10	0	-10	75	11	86	0	0	0
<b>-391</b>	<b>2.895</b>	<b>-3.286</b>	<b>391</b>	<b>-2.895</b>	<b>66.631</b>	<b>697</b>	<b>67.327</b>	<b>9.545</b>	<b>238</b>	<b>9.783</b>
0	-1	1	0	1	-718	-55	-773	0	0	0
650	5.391	-4.742	-650	-5.392	-16.616	549	-16.067	-2.569	-2.130	-4.699
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>259</b>	<b>8.286</b>	<b>-8.027</b>	<b>-259</b>	<b>-8.286</b>	<b>49.296</b>	<b>1.191</b>	<b>50.488</b>	<b>6.976</b>	<b>-1.892</b>	<b>5.084</b>

-3.910	50.430	-54.340	3.910	-50.430	1.413.305	75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690
-50	-43.570	83	50	133	212.373	11.809	224.183	7.707	8.870	16.577
0	-277	277	0	277	660	88	747	277	0	277
<b>-3.960</b>	<b>6.583</b>	<b>-53.980</b>	<b>3.960</b>	<b>-50.021</b>	<b>1.626.338</b>	<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>
0	-35.295	-8.142	0	-8.142	745.618	62.861	808.480	128.436	14.796	143.232
-7	1.444	-1.450	7	-1.444	43.191	6.428	49.619	3.685	15	3.699
-562	4.324	-4.886	561	-4.325	39.691	2.227	41.919	2.735	561	3.296
<b>-568</b>	<b>-29.527</b>	<b>-14.478</b>	<b>568</b>	<b>-13.910</b>	<b>828.500</b>	<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.228</b>
<b>-3.392</b>	<b>36.111</b>	<b>-39.502</b>	<b>3.392</b>	<b>-36.110</b>	<b>797.837</b>	<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>-672</b>	<b>47.316</b>
-52	5.205	-5.256	52	-5.204	189.953	12.429	202.382	1.859	52	1.911

**b) Konsolidierungsmethoden**

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

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

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

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

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

Führt ein Teilverkauf von Anteilen an einem Tochterunternehmen, das zuvor vom Mutterunternehmen beherrscht wurde, zum Verlust der Beherrschung, so sind alle Vermögenswerte und Schulden des ehemaligen Tochterunternehmens aus der Konzernbilanz auszubuchen. Der zurückbehaltene Anteil ist in Folge als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IAS 39, mit dem beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung erfolgswirksam anzusetzen.

Führt ein Ankauf von Anteilen an einer Gesellschaft, die bisher als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IAS 39 behandelt wurde, zur Erlangung der Beherrschung, so sind die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Zuge der Übergangskonsolidierung in der Konzernbilanz

zu erfassen und die zuvor bilanzierten Anteile an der Gesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet.

#### **Gemeinschaftsunternehmen**

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

#### **Assoziierte Unternehmen**

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

#### **Equity-Methode**

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

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

### **c) Währungsumrechnung**

#### **Geschäftstransaktionen in fremder Währung**

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

Der Währungsumrechnung von Vermögenswerten und Schulden wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>	<b>Ankauf</b>	<b>Verkauf</b>
		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Schweiz	CHF	1,1623	1,1751	1,0694	1,0822
USA	USD	1,1926	1,2026	1,0513	1,0613

In der CA Immo Gruppe existieren vier Konzerngesellschaften in Ungarn, deren Abschlüsse bereits in EUR erstellt werden. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt mit dem am Stichtag jeweils gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

### Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2017	Stichtagskurs 31.12.2016	Durchschnittskurs 2017	Durchschnittskurs 2016
Bulgarien	BGN	1,9558	1,9558	1,9558	1,9558
Kroatien	HRK	7,5136	7,5578	7,4603	7,5265
Polen	PLN	4,1709	4,4240	4,2467	4,3783
Rumänien	RON	4,6597	4,5411	4,5690	4,4919
Russland	RUB	69,3920	64,3000	66,1795	73,0584
Serbien	RSD	118,4727	123,4723	121,2221	123,1961
Tschechien	CZK	25,5400	27,0200	26,3310	27,0396
Ukraine	UAH	33,4954	28,4226	30,2723	28,2202
Ungarn	HUF	310,1400	311,0200	309,3367	311,8425

### d) Immobilienvermögen

#### Klassifizierung

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

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

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde. Dies beinhaltet auch Immobilien, die im Rahmen eines Forward-Sale-Agreements veräußert werden und zu einem späteren Zeitpunkt die Übergabe einer fertigen Immobilie erfolgt.

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet.

#### Bewertung

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus

nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

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

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

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 2 bis 15 Jahre beträgt. Jene der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie direkt einem qualifizierten Vermögenswert zugerechnet werden können. Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen 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 94,0% (31.12.2016: 97,5%), in Deutschland für 74,9% (31.12.2016: 94,2%) sowie in Osteuropa für 99,9% (31.12.2016: 98,0%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2017. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

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

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentieren dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese werden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen Restmietvertragsdauern und den darauffolgende Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte werden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der

noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 7,0% bis 25,0% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2016: 7,5% bis 15,7%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Anfangsrenditen in Höhe von 3,5% bis 7,5% (31.12.2016: 3,5% bis 7,9%) sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 2,0% bis 4,0% (31.12.2016: 2,3% bis 4,0%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung:

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016	Inputfaktoren	Bandbreite 2017	Bandbreite 2016
	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	272.200	314.610	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	6,56 - 27,30	7,44 - 25,37
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,09 - 24,12	7,12 - 23,63
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,19	7,42
			durchschn. Leerstandsrate in %	11,47	7,29
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,75 / 6,50 / 5,23	3,85 / 6,50 / 5,34
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,65 / 6,50 / 5,43	3,65 / 6,75 / 5,45
Büro Deutschland	957.619	851.750	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,84 - 21,63	9,47 - 21,56
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	10,34 - 21,53	9,49 - 21,53
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,53	6,65
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,19	2,91
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,25 / 5,25 / 3,88	4,10 / 5,65 / 4,53
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,75 / 5,50 / 4,32	4,10 / 5,65 / 4,54
Büro Osteuropa	1.541.628	1.378.595	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,30 - 20,75	7,59 - 21,75
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	7,91 - 20,48	7,91 - 20,06
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,33	3,04
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,17	10,17
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,00 / 8,25 / 6,78	5,95 / 8,50 / 7,34
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,70 / 8,50 / 7,09	5,95 / 8,50 / 7,36
<b>Büro Gesamt</b>	<b>2.771.447</b>	<b>2.544.955</b>			
Geschäft Österreich	97.200	97.200	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,62 - 13,62	13,36 - 13,36
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,77 - 13,77	13,90 - 13,90
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,31	2,21
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,09	5,92
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,45 / 4,45 / 4,45	4,55 / 4,55 / 4,55
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,55 / 4,55 / 4,55	4,65 / 4,65 / 4,65
Geschäft Osteuropa	8.750	8.800	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,94 - 3,94	4,36 - 4,36
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	5,10 - 5,10	5,10 - 5,10
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,12	3,90
			durchschn. Leerstandsrate in %	15,99	17,86
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	8,50 / 8,50 / 8,50	9,00 / 9,00 / 9,00
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,75 / 8,75 / 8,75	9,00 / 9,00 / 9,00
<b>Geschäft Gesamt</b>	<b>105.950</b>	<b>106.000</b>			

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender	Beizulegender	Inputfaktoren	Bandbreite 2017	Bandbreite 2016
	Zeitwert 31.12.2017	Zeitwert 31.12.2016			
	Tsd. €	Tsd. €			
Hotel Österreich	84.100	84.600	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	8,66 - 10,40	9,39 - 10,40
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	9,29 - 10,50	9,35 - 10,50
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,28	10,79
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,42	2,41
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,75 / 5,08	4,75 / 5,50 / 5,05
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 6,00 / 5,15	5,00 / 5,75 / 5,12
Hotel Deutschland	94.000	83.400	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,96 - 16,97	13,65 - 15,86
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	14,06 - 16,97	13,79 - 15,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	14,94	16,12
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,80	1,61
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,20 / 4,60 / 4,27	5,10 / 5,25 / 5,13
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,70 / 5,10 / 4,77	5,10 / 5,25 / 5,13
Hotel Osteuropa	11.400	11.400	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,64 - 4,64	4,64 - 4,64
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	4,58 - 4,58	4,58 - 4,58
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,93	7,67
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,16	6,16
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	7,50 / 7,50 / 7,50	7,50 / 7,50 / 7,50
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	8,00 / 8,00 / 8,00	8,00 / 8,00 / 8,00
<b>Hotel Gesamt</b>	<b>189.500</b>	<b>179.400</b>			
Sonstige Österreich	49.130	59.040	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	1,28 - 1,28	4,86 - 12,00
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	0,98 - 0,98	12,55 - 12,55
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,03	3,91
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	15,28
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,35 / 6,35 / 6,35	4,00 / 6,35 / 5,85
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,25 / 6,25 / 6,25	4,00 / 6,25 / 5,77
Sonstige Deutschland	51.480	46.970	Ist-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,32 - 3,51	3,24 - 3,51
			Markt-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	3,05 - 3,44	3,05 - 3,44
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,26	2,45
			durchschn. Leerstandsrate in %	16,18	19,02
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,50 / 8,00 / 5,71	6,00 / 9,00 / 6,96
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 9,00 / 6,44	6,00 / 9,00 / 6,99
<b>Sonstiges Gesamt</b>	<b>100.610</b>	<b>106.010</b>			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2017	Bandbreite 2016
Büro Österreich	23.200	5.480	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	14,50	14,25
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.560	1.600
			Nebenkosten in % von Baukosten	15,00	15,00
Büro Deutschland	260.480	150.900	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,00 - 29,00	13,00 - 26,00
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.910 - 2.739	1.520 - 2.200
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00 - 28,00	19,00 - 27,40
Büro Osteuropa	42.200	22.700	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	15,00	15,00
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.316	1.486
			Nebenkosten in % von Baukosten	9,70	20,00
Hotel Deutschland	34.700	17.100	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,00 - 29,00	13,00 - 26,00
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.910 - 2.739	1.520 - 2.200
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00 - 28,00	19,00 - 27,40
Sonstige Deutschland	4.540	4.040	Soll-Miete €/m <sup>2</sup> p. M.	13,00 - 29,00	13,00 - 26,00
			Baukosten €/m <sup>2</sup>	1.910 - 2.739	1.520 - 2.200
			Nebenkosten in % von Baukosten	20,00 - 28,00	19,00 - 27,40
<b>Development Gesamt</b>	<b>365.120</b>	<b>200.220</b>			

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016	Inputfaktoren	Bandbreite 2017	Bandbreite 2016
Grundstücksreserven Deutschland	196.715	211.510	Wertansatz / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	2,31 - 16.152,90	2,00 - 15.682,00
			Grundstücksreserven Osteuropa	17.439	21.319
<b>Grundstücksreserven Gesamt</b>	<b>214.154</b>	<b>232.829</b>			

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

#### Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

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

Steigende Renditen (zB der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (zB erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

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

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

#### **Bewertungsprozess**

Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2017 ein Mal (2016: zwei Mal) für den überwiegenden Teil des Immobilienportfolios unabhängige externe Immobiliensachverständige zur Erstellung von Marktwert-Gutachten beauftragt und stellt hierfür alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Nach Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe, welche auf Plausibilität geprüft und danach zur Endausfertigung freigegeben werden.

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

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

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

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

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

#### **f) Wertminderungen**

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte) führt die CA Immo Gruppe einen

Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

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

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

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

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

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 1,5 Jahren bis 15 Jahren 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 Firmenwerts.

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

2016

Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-435,0	-714,3	-720,0	-984,2

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

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

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

Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren und zur Veräußerung verfügbar sind. Sie werden der Bewertungskategorie „zur Veräußerung verfügbar“ (AFS – available for sale) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs).

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

##### Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ (L&R – loans and receivables) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zuganges dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

##### Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

### **Liquide Mittel**

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

### **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.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente, eine Fremdkapitalkomponente und allenfalls in trennungspflichtige eingebettete Derivate erforderlich. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (FLAC – financial liabilities at amortised cost) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Wird die Änderung von Vertragsbedingungen wie eine Tilgung (dh die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führen angefallene Aufwendungen oder Gebühren zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit und werden mit einem neuen Effektivzinssatz über die Restlaufzeit der geänderten Verbindlichkeit amortisiert.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

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

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

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

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

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

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

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente, eine Fremdkapitalkomponente und allenfalls in trennungspflichtige eingebettete Derivate erforderlich. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch

eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Der beizulegende Zeitwert der trennungspflichtigen eingebetteten Derivate entspricht im Begebungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ (HFT – held for trading) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

#### **h) Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Non-FI – Non financial instruments)**

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

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

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

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

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

#### **j) Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern**

##### **Variable Vergütung**

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Für die Führungsebene sind Bonuszahlungen zusätzlich an die Erreichung individueller operativer Jahresziele gekoppelt. Weiters besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand ist in drei Komponenten strukturiert und besteht aus einem Jahresbonus (Short Term Incentive), einem Mehrjahresbonus (Mid Term Incentive) sowie einer langfristigen variablen

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

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

#### Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
Rechnungszinssatz	1,63%	1,65%
Erwartete Bezugssteigerungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	1,63%	1,65%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2017 1,63% (2016: 2,00%).

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

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2017 0,00% (2016: 0,00%).

**Beitragsorientierte Pläne**

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

Auf Basis von Vereinbarungen mit drei unterschiedlichen Pensionskassen in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 bzw. 3 Jahre altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% bzw. 2,7% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 bzw. 4 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

**k) Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten**

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

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

**l) Steuern**

Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (zB Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen sowie teilweise auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

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

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit folgenden Steuersätzen:

Land	Steuersatz		Land	Steuersatz	
	2017	2016		2017	2016
Bulgarien	10,0%	10,0%	Serbien	15,0%	15,0%
Deutschland	15,8% bis 33,0%	15,8% bis 31,9%	Slowakei	21,0%	21,0%
Kroatien	18,0%	18,0%	Slowenien	19,0%	19,0%
Niederlande	20,0% / 25,0%	20,0% / 25,0%	Tschechien	19,0%	19,0%
Österreich	25,0%	25,0%	Ukraine	18,0%	18,0%
Polen	19,0%	19,0%	Ungarn	9,0%	9,0%
Rumänien	16,0%	16,0%	Zypern	12,5%	12,5%
Russland	20,0%	20,0%			

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für nahezu alle Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

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

#### m) Leasingverhältnisse

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

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

#### n) Segmentberichterstattung

Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der CA Immo Gruppe ist der Gesamtvorstand. Dieser steuert dabei die einzelnen Liegenschaften (grundsätzlich berichtspflichtige Segmente), die auf Grundlage von geografischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und Entwicklung zu berichteten Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment für Bestandsimmobilien und Immobilien in

Entwicklung nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und Development berichtet.

Die Zuordnung zu den berichteten Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

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

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

## **o) Umsatzrealisierung**

### **Mieterlöse**

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

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

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

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

### **Betriebskostenerlöse**

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

### **Immobilienverkaufserlöse**

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum in Verbindung stehen, auf den Käufer übertragen wurden,
- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins 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 Verkauf 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.

### **Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen**

Der Posten „Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien sowie Erlöse aus Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt).

### **Fertigungsauftrags- und Bauleistungserlöse**

Bei Fertigungs- bzw. Bauleistungsverträgen nimmt der Auftraggeber maßgeblichen Einfluss auf die Errichtung der Immobilie. Gemäß IAS 11 werden daher die Erträge im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsfortschritt („percentage of completion method“) erfasst. Zur Ermittlung des Leistungsfortschrittes wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten bzw. Baukosten zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt und als Forderung und Umsatzerlöse ausgewiesen. Ein erwarteter Verlust durch den Fertigungs- bzw. Bauleistungsvertrag wird sofort als Aufwand berücksichtigt.

Ist keine kundenspezifische Projektierung gegeben, dh der Käufer hat nur begrenzt die Möglichkeit, die Ausgestaltung der Immobilie zu beeinflussen, handelt es sich um einen Vertrag über den Verkauf von Gütern und der Umsatz wird nach den oben dargestellten Kriterien für den Verkauf von Immobilien realisiert. Gemäß IAS 18 besteht die Verpflichtung, Verträge in Teilleistungen zu separieren, wenn wesentliche unterschiedliche Leistungen in einem Vertrag vereinbart wurden. Ein derartiges Mehrkomponentengeschäft liegt vor, wenn ein Vertrag mehrere komplementäre, aber unterschiedliche Teilleistungen enthält, zB neben einem Verkauf der Immobilie eine Serviceleistung erbracht wird. Diese unterschiedlichen Komponenten führen zu einer getrennten Ertragsrealisierung: der Kaufpreis für die Liegenschaft wird nach den Kriterien für die Ertragsrealisierung für Verkäufe erfasst. Die Erträge für die Serviceleistung werden je nach Leistungsfortschritt realisiert. Als wesentliche Komponenten der Immobilien in Entwicklung werden die Baurechtschaffung, die Erschließung von Liegenschaften, der Hochbau sowie der Innenausbau identifiziert. Die Aufteilung des Gesamtentgelts auf die einzelnen Komponenten wird anhand der Residualwertmethode vorgenommen. Durch Abzug des beizulegenden Zeitwertes der noch nicht gelieferten Komponenten ergibt sich somit der Wert der bereits gelieferten Komponenten.

**Erlöse aus Dienstleistungen**

Der Posten „Erlöse aus Dienstleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus Dienstleistungen, die gemäß IAS 18 erfasst werden, und Erlöse aus Fertigungsaufträgen, die gemäß IAS 11 erfasst werden.

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

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

**p) Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen**

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Der Buchwert eines zugeordneten Firmenwerts wird ebenso beim Verkauf einer Immobilie als Buchwertabgang im Verkaufsergebnis erfasst.

**q) 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.

**r) Finanzergebnis**

Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Derivatgeschäften, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen. Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil, in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst ist.

In den Kursdifferenzen werden die im Wesentlichen mit der Finanzierung und Veranlagung zusammenhängenden Währungskursgewinne/-verluste und die Wertänderungen sowie das Ergebnis aus der Realisierung von Devisentermingeschäften ausgewiesen.

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

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

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen umfasst die Bewertung von Ausleihungen sowie Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

#### s) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden, die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind

#### Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

31.12.2017	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
Tsd. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	3.155.677	3.155.677
Immobilien in Entwicklung	0	0	579.274	579.274
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.734.951</b>	<b>3.734.951</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	293	0	293
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	56.875	56.875
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>56.875</b>	<b>57.167</b>
Wertpapiere AFS	117.668	0	0	117.668
<b>Wertpapiere AFS</b>	<b>117.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117.668</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	40.106	40.106
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.106</b>	<b>40.106</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	-23.021	0	-23.021
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>-23.021</b>	<b>0</b>	<b>-23.021</b>
<b>Summe</b>	<b>117.668</b>	<b>-22.729</b>	<b>3.831.932</b>	<b>3.926.870</b>

31.12.2016 Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Bestandsimmobilien	0	0	2.923.676	2.923.676
Immobilien in Entwicklung	0	0	433.049	433.049
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.356.725</b>	<b>3.356.725</b>
Finanzielle Vermögenswerte HFT	0	29	0	29
Finanzielle Vermögenswerte AFS	0	0	57.774	57.774
<b>Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>57.774</b>	<b>57.803</b>
Wertpapiere AFS	101.555	0	0	101.555
<b>Wertpapiere AFS</b>	<b>101.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.555</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	26.754	26.754
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.754</b>	<b>26.754</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten HFT	0	-7.432	0	-7.432
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	-4.151	0	-4.151
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien</b>	<b>0</b>	<b>-11.583</b>	<b>0</b>	<b>-11.583</b>
<b>Summe</b>	<b>101.555</b>	<b>-11.554</b>	<b>3.441.253</b>	<b>3.531.253</b>

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2017 und 2016 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:

2017 Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
<b>Stand 1.1.</b>	<b>314.610</b>	<b>851.750</b>	<b>1.378.595</b>	<b>97.200</b>	<b>8.800</b>	<b>84.600</b>
Zugänge	1.796	8.434	23.595	899	54	360
Abgänge	-4.433	-16.120	-24.743	-1	0	0
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	180.602	0	0	0
Bewertung	-2.753	114.011	-17.759	-874	-102	-827
Umgliederung IFRS 5	-36.900	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	-120	-456	1.339	-23	-2	-32
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>272.200</b>	<b>957.619</b>	<b>1.541.628</b>	<b>97.200</b>	<b>8.750</b>	<b>84.100</b>

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

2016 Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa	Hotel Österreich
<b>Stand 1.1.</b>	<b>319.030</b>	<b>753.544</b>	<b>1.201.280</b>	<b>107.300</b>	<b>37.700</b>	<b>85.200</b>
Zugänge	1.305	16.171	25.633	442	-168	92
Abgänge	-10.991	0	-4.000	-13.040	-26.784	-41
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	165.205	0	0	0
Bewertung	5.163	81.517	-8.225	2.512	-1.825	-663
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0	0
Veränderung						
Anreizvereinbarungen	103	518	-1.298	-15	-123	12
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>314.610</b>	<b>851.750</b>	<b>1.378.595</b>	<b>97.200</b>	<b>8.800</b>	<b>84.600</b>

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

2017 Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland	IFRS 5 Alle
<b>Stand 1.1.</b>	<b>83.400</b>	<b>11.400</b>	<b>59.040</b>	<b>46.970</b>	<b>15.064</b>
Zugänge	337	21	1.792	107	0
Abgänge	0	0	-8.400	0	-15.064
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	10.287	-21	-3.302	4.403	0
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	36.900
Umgliederung IAS 2	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	-24	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>94.000</b>	<b>11.400</b>	<b>49.130</b>	<b>51.480</b>	<b>36.900</b>

2016	Hotel	Hotel	Sonstige	Sonstige	IFRS 5
Tsd. €	Deutschland	Osteuropa	Österreich	Deutschland	Alle
<b>Stand 1.1.</b>	<b>73.800</b>	<b>11.300</b>	<b>84.630</b>	<b>52.540</b>	<b>51.065</b>
Zugänge	22	20	1.268	398	0
Abgänge	0	0	-10.371	-35.465	-52.185
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	9.602	80	-1.423	17.298	1.120
Umgliederung IFRS 5	0	0	-15.064	0	15.064
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	11.640	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	-24	0	0	559	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>83.400</b>	<b>11.400</b>	<b>59.040</b>	<b>46.970</b>	<b>15.064</b>

2017	Development	Development	Development	Grundstücksreserven	Grundstücksreserven
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Deutschland	Osteuropa
<b>Stand 1.1.</b>	<b>5.480</b>	<b>172.040</b>	<b>22.700</b>	<b>211.510</b>	<b>21.319</b>
Zugänge	14.884	90.295	19.317	6.041	671
Abgänge	0	0	0	-1	-5.642
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	14.260	0	0	0
Bewertung	2.836	13.855	183	-3.433	1.091
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung IAS 2	0	0	0	-8.130	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	9.270	0	-9.270	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	0	0	0	-3	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>23.200</b>	<b>299.720</b>	<b>42.200</b>	<b>196.715</b>	<b>17.439</b>

2016	Development	Development	Development	Grundstücksreserven	Grundstücksreserven
Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa	Deutschland	Osteuropa
<b>Stand 1.1.</b>	<b>16.200</b>	<b>28.290</b>	<b>11.600</b>	<b>326.770</b>	<b>26.119</b>
Zugänge	1.264	44.133	9.461	9.978	248
Abgänge	-12.397	-2.498	0	-65.694	-3.390
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	412	21.655	1.639	32.568	-1.658
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	80.460	0	-92.100	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	-11	0
Währungsumrechnungsdifferenz	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.480</b>	<b>172.040</b>	<b>22.700</b>	<b>211.510</b>	<b>21.319</b>

Finanzielle Vermögenswerte AFS	
Tsd. €	2017
<b>Stand 1.1.</b>	<b>57.774</b>
Bewertung (OCI)	2.291
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-3.190
<b>Stand 31.12.</b>	<b>56.875</b>

Finanzielle Vermögenswerte AFS	
Tsd. €	2016
<b>Stand 1.1.</b>	<b>58.660</b>
Bewertung (OCI)	1.130
Ausschüttungen	-2.016
<b>Stand 31.12.</b>	<b>57.774</b>

#### t) Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

##### Erstmals anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2017 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderung an IAS 7	Angabeninitiative	1.1.2017
Änderung an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	1.1.2017
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	IFRS 12	1.1.2017

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen - Klarstellungen	1.1.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
Änderung an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	diverse	1.1.2018
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018
IFRS 16	Leasing	1.1.2019
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018 <sup>2)</sup>
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1.1.2019 <sup>2)</sup>
Änderung an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019 <sup>2)</sup>
Änderung an IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019 <sup>2)</sup>
Jährliche Verbesserungen (2015-2017)	diverse	1.1.2019 <sup>2)</sup>
Änderung an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	1.1.2019 <sup>2)</sup>
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2021 <sup>2)</sup>

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

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

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

## Voraussichtliche Auswirkungen von IFRS 9 und IFRS 15 auf den Konzernabschluss

### IFRS 9: Finanzinstrumente

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die CA Immo Gruppe plant den IFRS 9 ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte anzuwenden und wird sämtliche Änderungen aus der Umstellung zum 31.12.2017 erfolgsneutral in der Bilanz erfassen.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen (SPPI – „solely payments of principal and interests“) vorsehen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es weiterhin ein Wahlrecht zur Erfassung im sonstigen Ergebnis. Die CA Immo Gruppe plant dieses Wahlrecht für die bisher als zur Veräußerung verfügbar (AFS – „available for sale“) klassifizierten Wertpapiere auszuüben.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Wertberichtigungen ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikoversorge auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikoversorge) zu erfolgen. Für Leasingforderungen gemäß IAS 17 besteht ein Wahlrecht die Risikoversorge in Höhe des erwarteten Verlusts der gesamten Restlaufzeit bereits bei Zugang zu erfassen. Die CA Immo Gruppe plant dieses Wahlrecht auszuüben: zum 31.12.2017 beträgt die erforderliche zusätzliche Erfassung von Wertberichtigungen für Leasingforderungen voraussichtlich 56 Tsd. €. Die erwarteten zusätzlichen Wertberichtigungen auf Bankguthaben der CA Immo Gruppe werden voraussichtlich in Höhe von 223 Tsd. € erfasst, während die erwarteten zusätzlichen Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte voraussichtlich 71 Tsd. € betragen.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als zur Veräußerung verfügbaren (AFS - „available for sale“) klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden. Künftig werden diese Wertänderungen erfolgswirksam erfasst. Die Änderung zum 31.12.2017 resultiert nur in einer Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals.

Die Anwendung des IFRS 9 führt im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Künftig sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Diese Änderung erhöht das Eigenkapital zum 31.12.2017 voraussichtlich um 3.291 Tsd. €.

Die CA Immo Gruppe hat an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet werden, Ausleihungen vergeben, die als Teil des Net Investments im Sinne des IAS 28 in diese Beteiligungsunternehmen zu klassifizieren sind. Mit den voraussichtlich zum 1.1.2019 in Kraft tretenden Änderungen an IAS 28 wird die Bewertung der Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen jedoch zunächst in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fallen. Dies würde dazu führen, dass von der CA Immo Gruppe gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, soweit sie das SPPI Kriterium nicht erfüllen, zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Die Auswirkungen dieser Änderung werden noch analysiert, es wird allerdings kein wesentlicher Effekt erwartet.

#### **IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden**

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Erlöse aus Leasingverhältnissen (Mieterlöse), die in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem Jahr 2019 von IFRS 16 fallen sind vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen. IFRS 15 sieht ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

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

Die CA Immo Gruppe plant IFRS 15 retrospektiv, unter der Inanspruchnahme von praktischen Erleichterungen, anzuwenden.

Nach Analyse der vertraglichen Regelungen anhand des fünfstufigen Modells des IFRS 15 erfüllen mehrere Verträge, wie beispielsweise Wohnbauprojekte, die in der Vergangenheit zeitpunktbezogen realisiert wurden, die Kriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung. Künftig werden, abhängig vom Vertrag, Verkäufe teilweise zeitraumbezogen in Höhe des Fertigstellungsgrads realisiert und dabei vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten bilanziert. Ebenso werden Vertragskosten, die aus dem Vertragsabschluss mit dem Kunden resultieren, künftig aktiviert und über den Zeitraum der Erlösrealisierung im Aufwand erfasst. Dies wird auch das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen beeinflussen, da einige Wohnbauprojekte im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen umgesetzt werden.

Darüber hinaus führt der IFRS 15 teilweise zu einer Neubeurteilung über das Vorliegen einer separaten Leistungsverpflichtung. Daraus resultiert, dass bisher abgegrenzte Erlöse bereits als realisiert zu beurteilen sind. Dies führt im Wesentlichen zu einer Anpassung von zum Handel bestimmten Immobilien in Höhe von rund 7.899 Tsd. €, von sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von rund -71.354 Tsd. € sowie von Rückstellungen in Höhe von rund 66.972 Tsd. € zum 31.12.2017.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 (nicht retrospektiv) und IFRS 15 (retrospektiv) zum 1.1.2018 werden voraussichtlich folgenden Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Bilanz haben:

#### Voraussichtliche Auswirkung auf die Konzernbilanz zum 31.12.2016

Tsd. €	31.12.2016 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	31.12.2016 laut IFRS 15
<b>VERMÖGEN</b>			
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.369	2.943	194.312
Finanzielle Vermögenswerte	89.713	487	90.199
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.659.806</b>	<b>3.430</b>	<b>3.663.236</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	34.147	-13.838	20.310
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76.235	4.802	81.037
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>649.332</b>	<b>-9.036</b>	<b>640.297</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.309.138</b>	<b>-5.606</b>	<b>4.303.532</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.204.541</b>	<b>14.879</b>	<b>2.219.421</b>
Rückstellungen	13.242	54.358	67.600
Sonstige Verbindlichkeiten	87.180	-53.525	33.655
Passive latente Steuern	239.969	5.896	245.865
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.753.026</b>	<b>6.730</b>	<b>1.759.756</b>
Rückstellungen	84.766	22.871	107.637
Sonstige Verbindlichkeiten	97.064	-50.086	46.978
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>351.571</b>	<b>-27.215</b>	<b>324.355</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.309.138</b>	<b>-5.606</b>	<b>4.303.532</b>

#### Voraussichtliche Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Tsd. €	2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	2017 laut IFRS 15
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>163.358</b>	<b>0</b>	<b>163.358</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>13.552</b>	<b>2.472</b>	<b>16.024</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen</b>	<b>32.132</b>	<b>-3.279</b>	<b>28.853</b>
<b>EBITDA</b>	<b>173.740</b>	<b>-807</b>	<b>172.933</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	66.585	6.383	72.969
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>340.502</b>	<b>5.576</b>	<b>346.079</b>
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	7.456	209	7.665
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-40.684</b>	<b>209</b>	<b>-40.475</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>299.819</b>	<b>5.785</b>	<b>305.604</b>
Latente Steuern	-48.641	-287	-48.928
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-64.960</b>	<b>-287</b>	<b>-65.247</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>234.859</b>	<b>5.498</b>	<b>240.357</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>234.854</b>	<b>5.498</b>	<b>240.352</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 2,52	€ 0,06	€ 2,58
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 2,48	€ 0,06	€ 2,54

**Voraussichtliche Auswirkung auf die Konzernbilanz 31.12.2017**

Tsd. €	31.12.2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 9	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	31.12.2017 laut IFRS 9 und IFRS 15
<b>VERMÖGEN</b>				
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207.182	0	8.933	216.115
Finanzielle Vermögenswerte	85.570	-35	931	86.466
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.047.393</b>	<b>-35</b>	<b>9.865</b>	<b>4.057.223</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	79.317	0	-35.184	44.133
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	81.314	-92	8.122	89.344
Liquide Mittel	383.512	-223	0	383.288
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>721.259</b>	<b>-316</b>	<b>-27.061</b>	<b>693.882</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.768.653</b>	<b>-351</b>	<b>-17.197</b>	<b>4.751.105</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.398.510</b>	<b>2.940</b>	<b>20.378</b>	<b>2.421.828</b>
Rückstellungen	5.646	0	41.403	47.049
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684.170	-3.760	0	1.680.410
Sonstige Verbindlichkeiten	86.434	0	-35.842	50.593
Passive latente Steuern	291.305	468	6.183	297.956
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.067.555</b>	<b>-3.291</b>	<b>11.745</b>	<b>2.076.008</b>
Rückstellungen	100.658	0	25.569	126.227
Sonstige Verbindlichkeiten	115.303	0	-74.888	40.415
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>302.588</b>	<b>0</b>	<b>-49.319</b>	<b>253.269</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.768.653</b>	<b>-351</b>	<b>-17.197</b>	<b>4.751.105</b>

**IFRS 16: Leasing**

Der neue Standard definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstbilanzierung einheitlich für alle Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe werden keinen wesentlichen Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe haben, da dies hauptsächlich Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. unwesentliche Mietverhältnisse in Deutschland betrifft.

Die Anwendung des IFRS 16 kann in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Die genauen Auswirkungen des IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe werden in einem Projekt noch analysiert, um erforderliche Anpassungen bei der Bilanzierung sowie bei Prozessen und Systemen festzustellen. Aus derzeitiger Sicht ist der Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe nicht wesentlich.

### Sonstige Änderungen

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRIC 23 (Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung) wurde 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 dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.

Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Überleitung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte ausgewiesen.

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den unter „Zusammenfassende Darstellung der angewendeten Rechnungslegungsmethoden“ beschriebenen Methoden.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (zB Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien, Rechnungswesen, Controlling) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare zugeordnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugewiesen sowie bei der Spalte Holding als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien sowie Serbien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Slowakei.

2017	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Tsd. €							
Mieterlöse	30.771	0	30.771	75.601	4.273	79.874	92.615
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	523	0	523	898	10	908	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.273	0	7.273	17.358	352	17.710	32.763
Betriebskostenaufwand	-8.079	0	-8.079	-17.751	-437	-18.187	-35.185
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.515	0	-2.515	-7.572	374	-7.198	-6.337
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>27.972</b>	<b>0</b>	<b>27.972</b>	<b>68.534</b>	<b>4.572</b>	<b>73.106</b>	<b>83.857</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-418	-418	0	-4.184	-4.184	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	8.419	8.419	0	11.011	11.011	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.101	19	3.120	12.761	7.067	19.828	5.378
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	378	10.299	10.677	651
Indirekte Aufwendungen	-1.486	-92	-1.577	-7.428	-15.552	-22.980	-12.551
Sonstige betriebliche Erträge	73	7	80	1.324	198	1.521	238
<b>EBITDA</b>	<b>29.660</b>	<b>7.935</b>	<b>37.596</b>	<b>75.569</b>	<b>13.410</b>	<b>88.979</b>	<b>77.573</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-957	0	-957	-121	-2.562	-2.683	-435
Ergebnis aus Neubewertung	-8.175	2.836	-5.339	299.930	14.015	313.944	-15.904
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>20.529</b>	<b>10.771</b>	<b>31.300</b>	<b>375.377</b>	<b>24.864</b>	<b>400.241</b>	<b>61.233</b>

**31.12.2017**

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	535.088	69.200	604.288	1.872.411	730.389	2.602.800	1.495.908
Sonstiges Vermögen	47.445	22.492	69.937	164.671	377.224	541.895	136.925
Aktive latente Steuern	0	0	0	587	2.385	2.973	859
<b>Segmentvermögen</b>	<b>582.533</b>	<b>91.692</b>	<b>674.225</b>	<b>2.037.670</b>	<b>1.109.998</b>	<b>3.147.668</b>	<b>1.633.692</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	227.385	45.450	272.834	920.229	150.852	1.071.081	691.516
Sonstige Verbindlichkeiten	9.616	26.680	36.296	35.514	266.972	302.486	46.832
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	42.891	4.882	47.773	232.363	60.503	292.866	35.696
<b>Schulden</b>	<b>279.892</b>	<b>77.011</b>	<b>356.903</b>	<b>1.188.105</b>	<b>478.328</b>	<b>1.666.433</b>	<b>774.044</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>302.641</b>	<b>14.681</b>	<b>317.322</b>	<b>849.564</b>	<b>631.670</b>	<b>1.481.235</b>	<b>859.648</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	4.872	36.981	41.854	16.059	195.653	211.712	155.601

<sup>1)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 29.970 Tsd. € (31.12.2016: 14.906 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
0	92.615	12.766	0	12.766	216.026	0	-35.745	180.281
0	0	0	0	0	1.431	0	-1.431	0
0	32.763	4.332	0	4.332	62.078	0	-10.815	51.263
0	-35.185	-4.738	0	-4.738	-66.189	0	10.493	-55.696
0	-6.337	-552	0	-552	-16.602	0	4.113	-12.489
<b>0</b>	<b>83.857</b>	<b>11.808</b>	<b>0</b>	<b>11.808</b>	<b>196.743</b>	<b>0</b>	<b>-33.385</b>	<b>163.358</b>
-136	-136	0	-47	-47	-4.786	0	1.942	-2.844
0	0	0	0	0	19.431	0	-5.879	13.552
-686	4.692	0	52	52	27.691	0	4.441	32.132
0	651	0	0	0	11.328	12.111	-12.331	11.109
-479	-13.030	-837	-127	-964	-38.551	-19.391	13.324	-44.618
11	248	12	0	12	1.861	233	-1.043	1.051
<b>-1.291</b>	<b>76.282</b>	<b>10.983</b>	<b>-122</b>	<b>10.861</b>	<b>213.718</b>	<b>-7.047</b>	<b>-32.931</b>	<b>173.740</b>
-3	-437	0	0	0	-4.077	-484	715	-3.846
399	-15.505	-1.368	-450	-1.818	291.282	0	-187.259	104.023
0	0	0	0	0	0	0	66.585	66.585
<b>-894</b>	<b>60.339</b>	<b>9.615</b>	<b>-572</b>	<b>9.043</b>	<b>500.923</b>	<b>-7.531</b>	<b>-152.889</b>	<b>340.502</b>
54.779	1.550.687	175.770	4.860	180.630	4.938.405	0	-1.081.736	3.856.669
10.628	147.553	6.768	15.859	22.627	782.012	929.962	-802.015	909.959
205	1.064	164	0	164	4.200	37.030	-39.205	2.025
<b>65.612</b>	<b>1.699.304</b>	<b>182.702</b>	<b>20.719</b>	<b>203.421</b>	<b>5.724.617</b>	<b>966.992</b>	<b>-1.922.956</b>	<b>4.768.653</b>
36.299	727.815	123.363	13.228	136.592	2.208.322	911.596	-1.366.829	1.753.089
13.163	59.995	3.437	45	3.482	402.259	33.564	-127.712	308.111
118	35.814	2.781	560	3.341	379.794	2.370	-73.222	308.942
<b>49.580</b>	<b>823.624</b>	<b>129.581</b>	<b>13.833</b>	<b>143.415</b>	<b>2.990.375</b>	<b>947.530</b>	<b>-1.567.763</b>	<b>2.370.143</b>
<b>16.032</b>	<b>875.680</b>	<b>53.120</b>	<b>6.885</b>	<b>60.006</b>	<b>2.734.242</b>	<b>19.462</b>	<b>-355.194</b>	<b>2.398.510</b>
19.988	175.590	2.260	0	2.260	431.416	206	-130.441	301.181

2016			Österreich			Deutschland	
Tsd. €	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand angepasst
Mieterlöse	32.205	0	32.205	59.563	16.954	76.516	85.819
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	520	0	520	732	0	732	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.518	0	7.518	14.089	2.620	16.709	31.048
Betriebskostenaufwand	-8.553	0	-8.553	-15.274	-3.503	-18.777	-33.359
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.465	0	-3.465	-4.005	-852	-4.857	-7.094
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>28.225</b>	<b>0</b>	<b>28.225</b>	<b>55.104</b>	<b>15.218</b>	<b>70.322</b>	<b>76.414</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-309	-309	0	-2.813	-2.813	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	2.339	2.339	0	16.181	16.181	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.114	-167	1.948	15.052	5.152	20.204	675
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	291	10.966	11.257	1.300
Indirekte Aufwendungen	-1.851	-65	-1.917	-6.346	-14.265	-20.611	-11.833
Sonstige betriebliche Erträge	55	0	55	228	713	941	75
<b>EBITDA</b>	<b>28.543</b>	<b>1.798</b>	<b>30.341</b>	<b>64.329</b>	<b>31.152</b>	<b>95.481</b>	<b>66.631</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.425	0	-1.425	-125	-572	-696	-718
Ergebnis aus Neubewertung	2.028	387	2.415	79.847	96.890	176.738	-16.616
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>29.145</b>	<b>2.185</b>	<b>31.331</b>	<b>144.052</b>	<b>127.471</b>	<b>271.522</b>	<b>49.296</b>
<b>31.12.2016</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	566.323	29.382	595.705	1.205.942	946.504	2.152.446	1.413.305
Sonstiges Vermögen	23.287	15.928	39.215	259.594	463.588	723.181	212.373
Aktive latente Steuern	0	0	0	499	692	1.191	660
<b>Segmentvermögen</b>	<b>589.610</b>	<b>45.311</b>	<b>634.920</b>	<b>1.466.034</b>	<b>1.410.784</b>	<b>2.876.819</b>	<b>1.626.338</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	230.104	34.051	264.154	676.212	336.364	1.012.576	745.618
Sonstige Verbindlichkeiten	14.402	4.669	19.071	33.129	277.335	310.464	43.191
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.025	1.690	49.715	129.673	106.471	236.144	39.691
<b>Schulden</b>	<b>292.531</b>	<b>40.409</b>	<b>332.941</b>	<b>839.014</b>	<b>720.170</b>	<b>1.559.184</b>	<b>828.500</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>297.078</b>	<b>4.902</b>	<b>301.980</b>	<b>627.021</b>	<b>690.614</b>	<b>1.317.634</b>	<b>797.837</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	3.081	12.095	15.176	10.918	133.609	144.528	189.953

Development angepasst	Osteuropa Kernregionen	Bestand angepasst	Development angepasst	Osteuropa übrige Regionen	Summe angepasst	Überleitung		Summe
	Summe angepasst			Summe angepasst		Holding	Konsolidierung angepasst	
1.672	87.491	13.076	9	13.085	209.298	0	-43.695	165.603
0	0	0	0	0	1.252	0	-1.252	0
728	31.776	4.035	0	4.035	60.038	0	-13.131	46.906
-657	-34.017	-4.742	0	-4.742	-66.088	0	13.362	-52.726
-154	-7.247	-636	-9	-645	-16.215	57	3.525	-12.632
<b>1.589</b>	<b>78.003</b>	<b>11.733</b>	<b>0</b>	<b>11.734</b>	<b>188.284</b>	<b>57</b>	<b>-41.191</b>	<b>147.150</b>
-120	-120	0	-62	-62	-3.304	0	971	-2.333
0	0	0	0	0	18.520	0	-9.090	9.430
0	675	-1.149	426	-724	22.103	-68	1.306	23.340
0	1.300	0	0	0	12.557	10.893	-10.185	13.265
-783	-12.617	-1.040	-126	-1.166	-36.311	-21.335	13.505	-44.140
11	86	0	0	0	1.082	293	-502	873
<b>697</b>	<b>67.327</b>	<b>9.545</b>	<b>238</b>	<b>9.783</b>	<b>202.932</b>	<b>-10.161</b>	<b>-45.186</b>	<b>147.585</b>
-55	-773	0	0	0	-2.895	-534	-3	-3.432
549	-16.067	-2.569	-2.130	-4.699	158.387	0	-20.127	138.260
0	0	0	0	0	0	0	11.419	11.420
<b>1.191</b>	<b>50.488</b>	<b>6.976</b>	<b>-1.892</b>	<b>5.084</b>	<b>358.425</b>	<b>-10.695</b>	<b>-53.897</b>	<b>293.834</b>
75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690	4.417.975	0	-1.005.397	3.412.579
11.809	224.183	7.707	8.870	16.577	1.003.156	655.295	-763.455	894.997
88	747	277	0	277	2.215	40.182	-40.834	1.563
<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>	<b>5.423.347</b>	<b>695.477</b>	<b>-1.809.686</b>	<b>4.309.138</b>
62.861	808.480	128.436	14.796	143.232	2.228.443	653.677	-1.316.480	1.565.639
6.428	49.619	3.685	15	3.699	382.854	12.177	-112.778	282.253
2.227	41.919	2.735	561	3.296	331.074	1.401	-75.770	256.705
<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.228</b>	<b>2.942.370</b>	<b>667.255</b>	<b>-1.505.028</b>	<b>2.104.597</b>
<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>-672</b>	<b>47.316</b>	<b>2.480.976</b>	<b>28.223</b>	<b>-304.658</b>	<b>2.204.541</b>
12.429	202.382	1.859	52	1.911	363.995	472	-72.824	291.644

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2017		2016 angepasst	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
<b>Mieterlöse</b>				
Polen	19.681	21,3	18.796	21,5
Rumänien	17.649	19,1	18.258	20,9
Serbien	6.497	7,0	5.896	6,7
Tschechien	17.765	19,2	18.148	20,7
Ungarn	31.024	33,5	26.393	30,2
<b>Summe Mieterlöse</b>	<b>92.615</b>	<b>100</b>	<b>87.491</b>	<b>100</b>
<b>Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40</b>				
Polen	402.800	26,0	319.900	22,0
Rumänien	302.458	19,5	288.155	19,8
Serbien	96.400	6,2	96.100	6,6
Tschechien	277.319	17,9	278.359	19,1
Ungarn	471.710	30,4	472.450	32,5
<b>Summe Marktwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40</b>	<b>1.550.687</b>	<b>100</b>	<b>1.454.964</b>	<b>100</b>

## 2. Mieterlöse

Tsd. €	2017	2016
Laufende Mieterlöse	177.532	163.852
Bedingte Mieterlöse	1.497	1.344
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	678	-278
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	573	686
<b>Mieterlöse</b>	<b>180.281</b>	<b>165.603</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2017	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	17.629	57,3%	41.394	78,3%	89.013	99,2%	5.943	85,0%	153.979	85,4%
Hotel	5.494	17,9%	4.927	9,3%	0	0,0%	1.047	15,0%	11.468	6,4%
Geschäft	5.118	16,6%	263	0,5%	673	0,8%	0	0,0%	6.053	3,4%
Sonstige	2.530	8,2%	6.249	11,8%	1	0,0%	0	0,0%	8.780	4,9%
<b>Mieterlöse</b>	<b>30.771</b>	<b>100%</b>	<b>52.832</b>	<b>100%</b>	<b>89.688</b>	<b>100%</b>	<b>6.990</b>	<b>100%</b>	<b>180.281</b>	<b>100%</b>

2016 angepasst	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	17.452	54,2%	37.762	77,7%	73.819	95,9%	6.915	88,1%	135.948	82,1%
Hotel	5.335	16,6%	4.687	9,6%	0	0,0%	933	11,9%	10.954	6,6%
Geschäft	5.680	17,6%	278	0,6%	3.141	4,1%	0	0,0%	9.099	5,5%
Sonstige	3.739	11,6%	5.863	12,1%	0	0,0%	0	0,0%	9.602	5,8%
<b>Mieterlöse</b>	<b>32.205</b>	<b>100%</b>	<b>48.590</b>	<b>100%</b>	<b>76.960</b>	<b>100%</b>	<b>7.847</b>	<b>100%</b>	<b>165.603</b>	<b>100%</b>

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10% der gesamten Mieterlöse.

### 3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2017	2016
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.263	46.906
Betriebskostenaufwand	-55.696	-52.726
<b>Eigene Betriebskosten</b>	<b>-4.433</b>	<b>-5.820</b>
Instandhaltungsaufwand	-5.884	-6.907
Vermittlungshonorare	-3.577	-2.373
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-54	-309
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-2.974	-3.044
<b>Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-12.489</b>	<b>-12.633</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-16.923</b>	<b>-18.453</b>

### 4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2017	2016
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-752	-902
Immobilienwerbung	-115	-196
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-1.865	-1.052
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen</b>	<b>-2.732</b>	<b>-2.150</b>
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-55	0
Immobilienwerbung	-49	0
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-7	-182
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen</b>	<b>-112</b>	<b>-183</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-2.844</b>	<b>-2.333</b>

**5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen**

Tsd. €	2017	2016
Erlöse Immobilienhandel	6.821	13.391
Erlöse Bauleistungen	22.395	14.709
<b>Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>29.216</b>	<b>28.099</b>
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-2.627	-6.998
Baukosten	-13.037	-11.672
<b>Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten</b>	<b>-15.664</b>	<b>-18.669</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>13.552</b>	<b>9.430</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse</b>	<b>46,4%</b>	<b>33,6%</b>

Die bisher angefallenen Kosten des Bauprojekts gemäß IAS 11 betragen 25.656 Tsd. € (2016: 12.619 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 38.295 Tsd. € (2016: 15.899 Tsd. €). Am 31.12.2017 belaufen sich die erhaltenen Anzahlungen für Bauleistungen auf 30.424 Tsd. € (31.12.2016: 5.565 Tsd. €).

## 6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2017	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen angepasst	Osteuropa übrige Regionen angepasst	2016
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	0	4.350	0	4.350	0	87.163	8.462	4.660	100.285
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	-4.300	0	-4.300	0	-83.964	-9.341	-2.979	-96.285
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	-84	0	-84	0	-605	0	0	-605
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	1.325	0	1.325	0	4.238	-1.519	0	2.718
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-45	7.174	-36	0	7.092	0	-3.012	50	-95	-3.058
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)</b>	<b>-45</b>	<b>7.174</b>	<b>1.254</b>	<b>0</b>	<b>8.383</b>	<b>0</b>	<b>3.820</b>	<b>-2.348</b>	<b>1.586</b>	<b>3.056</b>
Erlöse aus Immobilienverkauf	30.939	32.289	26.850	600	90.678	47.777	104.987	141	0	152.905
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-27.874	-16.121	-24.743	-520	-69.257	-47.696	-91.897	0	0	-139.593
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	-116	0	0	0	-116	-999	-13	0	0	-1.012
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	418	8.470	2.608	0	11.496	3.677	14.444	0	0	18.122
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-109	-8.707	-208	-28	-9.053	-763	-9.381	5	0	-10.138
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)</b>	<b>3.258</b>	<b>15.932</b>	<b>4.507</b>	<b>52</b>	<b>23.749</b>	<b>1.996</b>	<b>18.141</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>20.284</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>3.213</b>	<b>23.106</b>	<b>5.762</b>	<b>52</b>	<b>32.132</b>	<b>1.996</b>	<b>21.961</b>	<b>-2.201</b>	<b>1.586</b>	<b>23.340</b>

KONZERNABSCHLUSS

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 4.350 Tsd. € (2016: 97.226 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 4.350 Tsd. € (2016: 97.850 Tsd. €) vereinbart wurden.

In Jahr 2016 ist in den Erlösen aus dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen in Deutschland auch die Aufwertung auf den beizulegenden Zeitwert der verbleibenden At-Equity Beteiligung enthalten, die anlässlich des Übergangs von Voll- auf At-Equity-Konsolidierung zu erfassen war.

**7. Erlöse aus Dienstleistungen**

Tsd. €	2017	2016
Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen gemäß IAS 11	1.892	2.044
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	6.870	8.944
Managementenerlöse	2.324	1.990
Hausverwaltungserlöse und sonstige Honorare	22	287
<b>Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>11.109</b>	<b>13.265</b>

Die bisher angefallenen Kosten der Fertigungsaufträge gemäß IAS 11 für die am Bilanzstichtag laufenden Baubegleitungen betragen 5.074 Tsd. € (2016: 5.667 Tsd. €), die dazugehörigen kumulierten Erlöse betragen 6.625 Tsd. € (2016: 7.706 Tsd. €). Die im Geschäftsjahr 2017 entstandenen Verluste belaufen sich auf 0 Tsd. € (2016: 39 Tsd. € Verlust). Erhaltene Anzahlungen für Fertigungsaufträge bestehen zum 31.12.2017 in Höhe von 5.944 Tsd. € (31.12.2016: 6.983 Tsd. €).

**8. Indirekte Aufwendungen**

Tsd. €	2017	2016
Personalaufwand	-37.093	-33.318
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-7.412	-8.611
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-3.250	-2.975
Büromiete	-1.694	-1.514
Reisekosten und Transportkosten	-1.242	-1.194
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.636	-2.682
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.030	-3.696
<b>Zwischensumme</b>	<b>-57.357</b>	<b>-53.989</b>
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	10.138	8.136
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	2.601	1.713
<b>Indirekte Aufwendungen</b>	<b>-44.618</b>	<b>-44.140</b>

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 125 Tsd. € (2016: 114 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 305 Tsd. € (2016: 386 Tsd. €) erfasst.

**9. Sonstige betriebliche Erträge**

Tsd. €	2017	2016
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	117	203
Sonstige Erträge	934	670
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.051</b>	<b>873</b>

**10. Abschreibungen und Wertänderungen**

Tsd. €	2017	2016
Planmäßige Abschreibungen	-1.762	-1.831
Wertminderungen Firmenwert	-896	-1.629
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.188	0
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0	29
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>-3.846</b>	<b>-3.432</b>

**11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	2017	2016
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	65.701	10.505
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	884	914
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>66.585</b>	<b>11.420</b>

In Jahr 2017 resultiert das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen im Wesentlichen aus der Aufwertung einer Immobilie in Deutschland.

**12. Finanzierungsaufwand**

Tsd. €	2017	2016
Bankzinsen	-23.814	-24.900
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-1.126	0
Anleihezinsen	-14.963	-17.358
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-6.640	-3.196
Aktivierte Zinsen	5.514	3.832
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-41.029</b>	<b>-41.622</b>

**13. Ergebnis aus Derivaten**

Tsd. €	2017	2016
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-800	-1.498
Veränderung der Ineffektivität von Cashflow Hedges	20	13
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-1.980	-177
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-5.308	0
<b>Ergebnis aus Derivaten</b>	<b>-8.068</b>	<b>-1.662</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cashflow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen sind auf vorzeitige Tilgungen der Kreditverbindlichkeit zurückzuführen.

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2017	2016
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	-771	-1.293
Bewertung Swaption	-17	-169
Bewertung Zinscaps	-12	-36
<b>Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres</b>	<b>-800</b>	<b>-1.498</b>

#### 14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2017	2016
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	1.642	638
Bankzinsenerträge	39	492
Dividenden Erträge	4.947	4.507
Negative Einlagenzinsen	-715	0
Sonstige Zinserträge	1.543	1.592
<b>Ergebnis aus Finanzinvestitionen</b>	<b>7.456</b>	<b>7.229</b>

#### 15. Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen

Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen beläuft sich im Jahr 2017 auf -3.459 Tsd. € (2016: -15.768 Tsd. €). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wertminderungen von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren aus dem ersten Quartal 2017. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere vom zweiten bis zum vierten Quartal 2017 in Höhe von insgesamt 19.511 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

#### 16. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2017	2016
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	5.034	-4.077
	<b>5.034</b>	<b>-4.077</b>

**17. Finanzergebnis**

Tsd. €		Kategorie <sup>1)</sup>	2017	2016
Zinsaufwendungen	Zinsen	FLAC	-41.029	-41.622
Kursdifferenzen	Bewertung		-1.091	-1.183
	Realisierung		474	854
Zinsswaps	Bewertung	HFT	-771	-1.293
	Ineffektivität	CFH	20	13
	Reklassifizierung	CFH	-1.980	-177
Swaption	Bewertung	HFT	-17	-169
Zinsscaps	Bewertung	HFT	-12	-36
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	HFT	-5.308	0
Zinserträge	Zinsen	L&R	3.224	2.722
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	L&R	-715	0
Finanzinvestitionen	Dividenden	AFS	4.947	4.507
Sonstiges Finanzvermögen	Bewertung	AFS	-3.459	-15.768
<b>Nettoergebnis von Finanzinstrumenten</b>			<b>-45.717</b>	<b>-52.151</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	5.034	-4.077
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>			<b>5.034</b>	<b>-4.077</b>
<b>Finanzergebnis</b>			<b>-40.683</b>	<b>-56.228</b>

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

Dem Segment Osteuropa übrige Regionen Development wurde eine Wertminderung für assoziierte Unternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (2016: -4.077 Tsd. €) und dem Segment Holding eine Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in Höhe von -3.398 Tsd. € (2016: -15.768 Tsd. €) zugeordnet.

**18. Ertragsteuern**

Tsd. €	2017	2016
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-14.757	-17.304
Ertragsteuer (Vorjahre)	-1.562	7.168
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-16.319</b>	<b>-10.136</b>
Veränderung der latenten Steuern	-49.783	-43.524
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	1.142	-29
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-64.960</b>	<b>-53.688</b>
Steuerquote (gesamt)	21,7%	22,6%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultierten in 2017 und 2016 vor allem aus Deutschland.

Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren vor allem aus Deutschland und Österreich. Die Veränderung in Deutschland resultiert im Jahr 2017 im Wesentlichen aus im Zuge der Steuererklärung geänderten Einschätzung zur Inanspruchnahme von ertragsteuerlichen Begünstigungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Reduktion der passiven latenten Steuer in Höhe von 6.011 Tsd. € führen. Im Jahr 2016 sind in den Ertragsteuern (Vorjahre) im Wesentlichen Gegeneffekte aus Einsprüchen bzw. neuen Bescheiden zu Betriebsprüfungsfeststellungen und deren

Folgeeffekte enthalten. Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit diesen Betriebsprüfungsfeststellungen weitere rechtliche Schritte eingeleitet.

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

Tsd. €	2017	2016
Ergebnis vor Steuern	299.819	237.605
<b>Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0% / Vorjahr 25,0%)</b>	<b>-74.955</b>	<b>-59.401</b>
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	846	8.454
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-738	-193
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-3.451	-2.921
Abweichende Steuersätze im Ausland	5.210	-3.488
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	2.842	810
Steuerfreie Erträge	659	2.308
Anpassung Steuern Vorjahre	2.246	3.578
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	705	1.467
Gewerbsteuerliche Effekte	862	-2.147
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	-3.571	-6.619
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.865	-1.733
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	2.083	-764
Änderung des Steuersatzes	0	7.776
Sonstige	437	-815
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>-64.960</b>	<b>-53.688</b>

### 19. Sonstiges Ergebnis

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

2016						
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung zur Veräußerung verfügbar	Rücklage IAS 16	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	2.610	359	1.128	0	-413	3.683
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-680	0	-301	0	149	-831
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>1.930</b>	<b>359</b>	<b>827</b>	<b>0</b>	<b>-264</b>	<b>2.852</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.930	359	827	0	-264	2.852

Die Rücklage gemäß IAS 19 beinhaltet versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Plänen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf das Planvermögen.

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

**20. Langfristiges Immobilienvermögen**

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2016</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.301</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	165.205	0	0	165.205
Laufende Investitionen/Herstellung	39.470	65.488	0	104.958
Abgänge	-100.666	-83.979	0	-184.645
Abschreibungen	0	0	-373	-373
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-15.064	0	0	-15.064
Umgliederungen	11.640	-11.640	0	0
Neubewertung	103.768	54.212	0	157.980
Veränderung Anreizvereinbarungen	5.017	-11	0	5.006
<b>Stand 31.12.2016 = 1.1.2017</b>	<b>2.923.676</b>	<b>433.049</b>	<b>6.643</b>	<b>3.363.367</b>
Erwerb Immobiliengesellschaften	180.611	14.260	0	194.872
Laufende Investitionen/Herstellung	36.700	130.991	0	167.690
Abgänge	-53.681	-5.643	0	-59.324
Abschreibungen	0	0	-350	-350
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-36.900	0	0	-36.900
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-8.130	0	-8.130
Umgliederungen	793	0	-793	0
Neubewertung	103.203	14.457	0	117.660
Veränderung Anreizvereinbarungen	1.276	290	0	1.566
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>3.155.677</b>	<b>579.274</b>	<b>5.500</b>	<b>3.740.452</b>

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Selbst genutzte Immobilien	Summe
<b>1.1.2016</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.706.511	408.965	11.880	3.127.356
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-4.864	-4.864
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.706.511</b>	<b>408.965</b>	<b>7.016</b>	<b>3.122.491</b>
Anreizvereinbarungen	7.793	13	0	7.806
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.714.305</b>	<b>408.979</b>	<b>7.016</b>	<b>3.130.300</b>
<b>Stand 31.12.2016 = 1.1.2017</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	2.910.864	433.046	11.880	3.355.790
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-5.237	-5.237
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>2.910.864</b>	<b>433.046</b>	<b>6.643</b>	<b>3.350.553</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	12.811	3	0	12.815
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>2.923.676</b>	<b>433.049</b>	<b>6.643</b>	<b>3.363.367</b>
<b>Stand 31.12.2017</b>				
Anschaffungskosten bzw. beizulegender Zeitwert				
Immobilienvermögen	3.141.621	578.981	10.683	3.731.285
Kumulierte Abschreibungen	0	0	-5.182	-5.182
<b>Netto-Buchwerte</b>	<b>3.141.621</b>	<b>578.981</b>	<b>5.500</b>	<b>3.726.102</b>
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	14.057	293	0	14.350
<b>Marktwert/Buchwert</b>	<b>3.155.677</b>	<b>579.274</b>	<b>5.500</b>	<b>3.740.452</b>

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte Frankfurt Karlsruher Straße (19.441 Tsd. €), Europaplatz Berlin (18.662 Tsd. €) und das Projekt CUBE (18.276 Tsd. €) in Deutschland, die Orhideea Towers in Bukarest (19.317 Tsd. €) sowie diverse Projekte in Österreich und Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen ein Parkhaus und eine Büroimmobilie (3.486 Tsd. €) in Österreich, Kontorhaus Arnulfpark (2.639 Tsd. €) in Deutschland und City Gate (8.190 Tsd. €) in Ungarn.

Die Erwerbe von Immobiliengesellschaften betreffen den Warschau Spire Komplex in Polen sowie den Ankauf der restlichen Anteile von bisherigen Joint Venture Partnern an vier Gemeinschaftsunternehmen in der Tschechischen Republik, Ungarn und Deutschland.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in Prag und der Ukraine, diverse Verkäufe in Österreich, die Büroimmobilien Lietzenburger Straße in Deutschland und Infopark in Ungarn. Im Vorjahr betrafen die Abgänge der Bestandsobjekte im Wesentlichen den Verkauf eines für Wohnbauzwecke vorgesehenen Grundstücks in Wien, die Bahndirektion in Stuttgart, diverse Verkäufe in Deutschland und Österreich, sowie den Verkauf des Sestka Einkaufszentrums in Prag.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.191.735 Tsd. € (31.12.2016: 2.498.010 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 4.758 Tsd. € (2016: 3.462 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,38% (2016: 3,30%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 0 Tsd. € (2016: 2.266 Tsd. €).

## 21. Immaterielle Vermögenswerte und Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>Buchwerte</b>				
<b>1.1.2016</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>
Währungsdifferenz	0	0	0	-1
Laufende Zugänge	0	618	618	646
Abgänge	-1.617	-36	-1.653	-6
Abschreibungen	0	-708	-708	-750
Wertminderungen	-1.629	0	-1.629	0
<b>Stand 31.12.2016 = 1.1.2017</b>	<b>7.153</b>	<b>1.042</b>	<b>8.195</b>	<b>5.599</b>
Währungsdifferenz	0	0	0	4
Laufende Zugänge	0	283	283	631
Abgänge	-200	-23	-222	-17
Abschreibungen	0	-657	-657	-755
Wertminderungen	-896	0	-896	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>6.057</b>	<b>645</b>	<b>6.703</b>	<b>5.462</b>

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

Tsd. €	Firmenwert	Software	Summe	Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>1.1.2016</b>				
Anschaffungskosten	28.153	3.118	31.271	9.770
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-17.754	-1.950	-19.704	-4.060
<b>Buchwerte</b>	<b>10.399</b>	<b>1.168</b>	<b>11.567</b>	<b>5.710</b>
<b>Stand 31.12.2016 = 1.1.2017</b>				
Anschaffungskosten	24.213	3.688	27.901	10.191
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-17.060	-2.646	-19.706	-4.592
<b>Buchwerte</b>	<b>7.153</b>	<b>1.042</b>	<b>8.195</b>	<b>5.599</b>
<b>Stand 31.12.2017</b>				
Anschaffungskosten	21.831	3.905	25.737	10.523
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-15.774	-3.260	-19.034	-5.061
<b>Buchwerte</b>	<b>6.057</b>	<b>645</b>	<b>6.703</b>	<b>5.462</b>

## 22. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Tower 185	PPG Partnerpensiongesellschaft, WPI Fonds	rd. 33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe	3 (3)
	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH					Gesellschaften	
Eggarten	& Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	2 (2)

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

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

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2017 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 425 Tsd. € (31.12.2016: 2.200 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2017		2016	
	Eggarten	Tower 185	Eggarten	Tower 185
Mieterlöse	91	26.055	0	27.709
Abschreibungen und Wertänderungen	0	-6	0	-5
Finanzierungsaufwand	-9	-36.429	0	-17.457
Ertragsteuern	21	-3.891	0	-6.581
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-216</b>	<b>159.073</b>	<b>0</b>	<b>33.015</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-216</b>	<b>159.073</b>	<b>0</b>	<b>33.015</b>
Langfristiges Vermögen	46	29	0	596.049
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	85.243	783.534	84.022	13.857
Liquide Mittel	167	4.252	53	10.736
<b>Summe Vermögen</b>	<b>85.456</b>	<b>787.814</b>	<b>84.075</b>	<b>620.643</b>
Sonstige langfristige Schulden	0	25.616	0	22.111
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.559	0	0	290.434
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.559</b>	<b>25.616</b>	<b>0</b>	<b>312.536</b>
Sonstige kurzfristige Schulden	126	17.367	113	4.375
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	312.753	0	4.414
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>126</b>	<b>330.121</b>	<b>113</b>	<b>8.789</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>83.749</b>	<b>432.078</b>	<b>83.963</b>	<b>299.300</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>41.981</b>	<b>99.724</b>	<b>0</b>	<b>93.367</b>
Anteiliges Jahresergebnis	-109	53.002	0	11.202
Kapitalherabsetzungen	0	-6.151	0	-4.636
Erhaltene Dividenden	0	-2.614	0	0
Übergangskonsolidierungen	0	0	41.981	-208
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>41.872</b>	<b>143.962</b>	<b>41.981</b>	<b>99.724</b>
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	0	-905	0	-2.982
Umgliederung IFRS 5	0	-2.276	0	0
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>41.872</b>	<b>140.781</b>	<b>41.981</b>	<b>96.742</b>

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>54.402</b>	<b>62.130</b>
Anteiliges Jahresergebnis	8.498	456
Kapitalerhöhungen	1.919	13.863
Kapitalherabsetzungen	-2.811	-15.803
Erhaltene Dividenden	-7.384	-1.564
<b>Anteiliges Eigenkapital 31.12.</b>	<b>54.623</b>	<b>59.081</b>
Werthaltiger Firmenwert	0	895
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	-347	-88
Abgänge	-31.771	-4.692
Umgliederung IFRS 5	0	-11.689
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	1.598	6.940
Nicht angesetzte Verluste	425	2.200
<b>Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.</b>	<b>24.529</b>	<b>52.646</b>

### 23. Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31.12.2017 gibt es keine nicht angesetzte Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2016: 0 Tsd. €).

Folgende Tabelle zeigt die Anteile am assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2017	2016
<b>Anteiliges Eigenkapital 1.1.</b>	<b>-18.808</b>	<b>-20.989</b>
Anteiliges Jahresergebnis	-2.640	2.181
Wertberichtigung	0	-7.663
Wertberichtigung Ausleihungen und nicht werthaltige Zinsen	21.448	26.471
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 24. Finanzielle Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Sonstiges Finanzvermögen	74.609	70.144
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.961	19.569
	<b>85.570</b>	<b>89.713</b>

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2017	Erfolgswirksame Wertänderung 2017	Erfolgsneutrale Wertänderung 2017	Kumulierte Wertänderung 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.174	-276	0	-1.045	2.129
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.402	6.426	0	-7.226	15.176
Sonstige Ausleihungen	23.062	-56	0	-22.926	136
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>48.638</b>	<b>6.094</b>	<b>0</b>	<b>-31.196</b>	<b>17.442</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	50.887	0	2.291	5.987	56.875
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>50.887</b>	<b>0</b>	<b>2.291</b>	<b>5.987</b>	<b>56.875</b>
Zinsswaps	0	293	0	293	293
Zinscaps	0	-12	0	0	0
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>0</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>293</b>	<b>293</b>
<b>Summe sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>99.526</b>	<b>6.375</b>	<b>2.291</b>	<b>-24.917</b>	<b>74.609</b>

Die Zinscaps wurden im Jahr 2017 aufgelöst.

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2016	Erfolgswirksame Wertänderung 2016	Erfolgsneutrale Wertänderung 2016	Kumulierte Wertänderung 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	8.926	-1.610	0	-5.318	3.608
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	22.402	-4.077	0	-13.652	8.750
Sonstige Ausleihungen	27.249	0	0	-27.249	0
<b>Darlehen und Forderungen</b>	<b>58.577</b>	<b>-5.687</b>	<b>0</b>	<b>-46.219</b>	<b>12.358</b>
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	54.077	0	1.130	3.696	57.774
<b>Zur Veräußerung verfügbares Finanzvermögen</b>	<b>54.077</b>	<b>0</b>	<b>1.130</b>	<b>3.696</b>	<b>57.774</b>
Zinsswaps	106	-36	0	-94	12
Swaption	0	-169	0	0	0
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>106</b>	<b>-206</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>	<b>12</b>
<b>Summe sonstiges Finanzvermögen</b>	<b>112.761</b>	<b>-5.893</b>	<b>1.130</b>	<b>-42.617</b>	<b>70.144</b>

Die zur Veräußerung verfügbaren Beteiligungen beinhalten Minderheitsbeteiligungen in Deutschland.

**Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	10.066	8.288
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	820	11.250
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	74	31
<b>Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>10.961</b>	<b>19.569</b>

**25. Latente Steuern**

Tsd. €	2017	2016
<b>Latente Steuern am 1.1. (netto)</b>	<b>-238.406</b>	<b>-194.989</b>
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	827	178
Veränderung aus Erstkonsolidierung	385	790
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	3	-1
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-2.305	-861
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-49.783	-43.524
<b>Latente Steuern am 31.12. (netto)</b>	<b>-289.280</b>	<b>-238.406</b>

Tsd. €	31.12.2016			31.12.2017					
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	netto	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang / Abgang / IFRS 5 / Fremdwährungs-kursänderung	netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-284.857	-284.857	-30.117	0	827	-314.148	584	-314.732
unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen	760	0	760	209	-261	0	708	708	0
unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	0	-1.192	-1.192	-346	0	0	-1.538	0	-1.538
unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung	186	-1	185	-16	0	0	169	175	-6
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	540	-11.225	-10.685	-8.230	0	0	-18.915	1.343	-20.258
Ausleihungen und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	0	-6.603	-6.603	115	-1.020	0	-7.508	0	-7.508
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.716	-3.716	-515	0	0	-4.231	0	-4.231
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	366	-1.957	-1.592	-1.859	0	0	-3.451	522	-3.972
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	0	0	-27	0	0	-27	0	-27
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	0	-19	-19	51	0	0	32	32	0
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	1.304	0	1.304	5.101	-932	0	5.473	5.473	0
Verbindlichkeiten	7.578	-615	6.964	-2.612	0	3	4.354	5.371	-1.017
Wandelschuldverschreibung	0	0	0	-3.498	0	0	-3.498	0	-3.498
Rückstellungen	7.377	0	7.377	-3.515	-91	0	3.771	3.771	0
steuerliche Verlustvorträge	53.666	0	53.666	-4.524	0	385	49.527	49.527	0
<b>Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung</b>	<b>71.778</b>	<b>-310.184</b>	<b>-238.406</b>	<b>-49.783</b>	<b>-2.305</b>	<b>1.214</b>	<b>-289.280</b>	<b>67.506</b>	<b>-356.786</b>
Verrechnung der Steuern	-70.215	70.215	0				0	-65.481	65.481
<b>Steueransprüche/-schulden netto</b>	<b>1.563</b>	<b>-239.969</b>	<b>-238.406</b>				<b>-289.280</b>	<b>2.025</b>	<b>-291.305</b>

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 3.322 Tsd. € (31.12.2016: 6.264 Tsd. €) enthalten.

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

Tsd. €	2017	2016
Im Folgejahr	15.240	12.767
In den darauffolgenden 4 Jahren	21.888	39.502
Über 5 Jahre	13.769	21.340
Unbegrenzt vortragsfähig	293.563	321.748
<b>Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge</b>	<b>344.461</b>	<b>395.356</b>
darauf nicht angesetzte latente Steuern	72.898	81.755

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 153.255 Tsd. € (31.12.2016: 280.344 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 187.360 Tsd. € (31.12.2016: 201.490 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 7.104 Tsd. € (31.12.2016: 5.212 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 75.409 Tsd. € (31.12.2016: 48.687 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 157.100 Tsd. € (31.12.2016: 193.866 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

## 26. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2017 wurde die Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland und eine Veräußerungsgruppe mit einer Liegenschaft in Österreich mit einem beizulegenden Zeitwert von 39.176 Tsd. € (31.12.2016: 26.754 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppe wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2017	31.12.2016
Tsd. €		
Österreich - Bestandsimmobilien	36.900	15.064
<b>Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen</b>	<b>36.900</b>	<b>15.064</b>
Deutschland - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.276	0
Osteuropa Kernregion - Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	11.690
<b>Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen</b>	<b>2.276</b>	<b>11.690</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen</b>	<b>39.176</b>	<b>26.754</b>

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2016: 1.120 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	39.176	26.754
Liquide Mittel	930	0
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte</b>	<b>40.106</b>	<b>26.754</b>
Rückstellungen	29	0
Sonstige Verbindlichkeiten	42	0
<b>Schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>71</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen</b>	<b>40.035</b>	<b>26.754</b>

Von den als IFRS 5 klassifizieren Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2016: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

## 27. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2017		31.12.2016	
			Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	77.072	0	77.072	33.053	0	33.053
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	6.059	-3.813	2.246	3.745	-2.650	1.095
<b>Summe zum Handel bestimmte Immobilien</b>	<b>83.131</b>	<b>-3.813</b>	<b>79.317</b>	<b>36.798</b>	<b>-2.650</b>	<b>34.147</b>

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 139.234 Tsd. € (31.12.2016: 58.955 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 45.735 Tsd. € (31.12.2016: 32.680 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 17 Liegenschaften (31.12.2016: 12 Liegenschaften) in Deutschland.

In 2017 wurden Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten in Höhe von 755 Tsd. € (31.12.2016: 370 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,44% (2016: 3,24%) aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12.2016: 0 Tsd. €).

**28. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Tsd. €	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	8.699	6.922
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	25.405	19.188
Forderungen aus Vermietung und Handel	15.443	13.324
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	3.679	7.800
Übrige Forderungen	9.092	4.614
<b>Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>62.318</b>	<b>51.848</b>
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	9.139	9.496
Forderungen gemäß IAS 11	8.552	11.045
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	1.304	3.847
<b>Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>18.995</b>	<b>24.387</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>81.314</b>	<b>76.235</b>

In den Forderungen gemäß IAS 11 sind Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2016: 48 Tsd. €) enthalten.

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

Tsd. €	Nominale 31.12.2017	Einzelwert- berichtigung 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Nominale 31.12.2016	Einzelwert- berichtigung 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte ohne Wertminderung	61.371	0	61.371	50.675	0	50.675
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte mit Wertminderung	5.101	-4.154	947	6.037	-4.864	1.173
<b>Zwischensumme Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>66.472</b>	<b>-4.154</b>	<b>62.318</b>	<b>56.712</b>	<b>-4.864</b>	<b>51.848</b>
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	19.009	-13	18.995	24.402	-14	24.387
	<b>85.481</b>	<b>-4.167</b>	<b>81.314</b>	<b>81.113</b>	<b>-4.878</b>	<b>76.235</b>

Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Tsd. €	2017	2016
<b>Stand 1.1.</b>	<b>4.878</b>	<b>5.056</b>
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	998	1.353
Verbrauch	-417	-540
Auflösung	-1.342	-658
Abgang Entkonsolidierung	-8	-311
Währungsumrechnungsdifferenz	58	-21
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.167</b>	<b>4.878</b>

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
<b>31.12.2017</b>	50.867	4.816	1.803	3.490	395	<b>61.371</b>
<b>31.12.2016</b>	44.065	3.943	1.768	243	655	<b>50.675</b>

Für überfällige nicht wertberichtigte Forderungen existieren entsprechende Sicherheiten wie Kautionen, Bankgarantien oder ähnliche Sicherstellungen.

### 29. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 12.791 Tsd. € (31.12.2016: 10.088 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013, 2015 und 2017 sowie für Prüfungsfeststellungen aus teilweise abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

### 30. Wertpapiere

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, Wien, die als zur Veräußerung verfügbar (AFS) eingestuft wurden. Die CA Immo Gruppe hält zum Stichtag 54.805.566 Stück Aktien (31.12.2016: 54.805.566 Stück Aktien), die zu einem Börsenkurs von 2,147 € (31.12.2016: 1,853 €) bewertet wurden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde für die Wertpapiere eine Wertminderung in der Höhe von -3.398 Tsd. € (2016: -15.768 Tsd. €) und ein Dividendenertrag in der Höhe von 3.288 Tsd. € (2016: 3.288 Tsd. €) erfasst. Im sonstigen Ergebnis wurde für die Wertpapiere eine erfolgsneutrale Wertänderung gem. IAS 39 in Höhe von 19.511 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €) erfasst.

**31. Liquide Mittel**

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	367.347	374.805
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	16.140	20.260
Kassenbestand	25	23
	<b>383.512</b>	<b>395.088</b>

**32. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2016: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2016: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der IMMOFINANZ Gruppe, Wien, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus acht von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Im Berichtsjahr wurden aus diesem Programm insgesamt 178.735 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 22,57 € je Aktie erworben.

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

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2016: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2017 wurde eine Dividende von 0,65 € (2016: 0,50 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 60.691 Tsd. € (2016: 47.904 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2017 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 840.429 Tsd. € (31.12.2016: 618.112 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2016: keine Ausschüttungssperre). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2018 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2017 in Höhe von 840.429 Tsd. € eine Dividende von 0,80 € je Aktie, somit insgesamt 74.581 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 765.848 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2017 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft begab im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entspricht einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages

von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 4.10.2017.

### 33. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
<b>Stand am 1.1.2017</b>	<b>9.732</b>	<b>28.659</b>	<b>27.971</b>	<b>31.647</b>	<b>98.009</b>
Verbrauch	-5.840	-25.332	-6.047	-12.073	-49.293
Auflösung	-958	-238	-15.550	-2.757	-19.503
Neubildung	10.054	42.330	2.071	20.504	74.959
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	0	0	332	332
Zugang aus Übergangskonsolidierung	0	1.842	0	157	1.999
Umgliederung zu IFRS 5	0	-2	0	-27	-29
Aufzinsung	43	0	19	0	61
Währungsumrechnungsdifferenz	9	-108	1	-135	-233
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>13.039</b>	<b>47.151</b>	<b>8.465</b>	<b>37.649</b>	<b>106.303</b>
davon kurzfristig	9.636	47.151	6.222	37.649	100.658
davon langfristig	3.403	0	2.242	0	5.646

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

#### Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 359 Tsd. € (31.12.2016: 352 Tsd. €), Prämien in Höhe von 8.348 Tsd. € (31.12.2016: 6.248 Tsd. €), eine langfristige Prämienrückstellung für Vorstandsmitglieder in Höhe von 454 Tsd. € (31.12.2016: 466 Tsd. €), sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.051 Tsd. € (31.12.2016: 799 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 842 Tsd. € (31.12.2016: 308 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 873 Tsd. € (31.12.2016: 927 Tsd. €).

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Barwert der Verpflichtungen am 1.1.</b>	<b>352</b>	<b>639</b>
Verbrauch Rückstellung	-72	-554
Laufender Dienstzeitaufwand	87	209
Zinsaufwand	0	4
Neubewertung	-8	55
<b>Barwert der Verpflichtungen am 31.12.</b>	<b>359</b>	<b>352</b>

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

#### Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum Bilanzstichtag übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wird.

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Barwert der Verpflichtung	-8.794	-8.945
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	7.046	6.968
<b>In der Bilanz erfasste Nettoposition</b>	<b>-1.749</b>	<b>-1.977</b>
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-31	-558
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	182	52

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Verpflichtungsumfang am 1.1.</b>	<b>-8.945</b>	<b>-8.356</b>
Laufende Zahlung	146	84
Zinsaufwand	-146	-167
Neubewertung	151	-506
<b>Verpflichtungsumfang am 31.12.</b>	<b>-8.794</b>	<b>-8.945</b>
<b>Planvermögen am 1.1.</b>	<b>6.968</b>	<b>6.878</b>
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	114	137
Neubewertung	120	37
Laufende Zahlung	-156	-84
<b>Planvermögen am 31.12.</b>	<b>7.046</b>	<b>6.968</b>

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

Tsd. €	2017	2016
Zinsaufwand	-146	-167
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	114	137
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>-33</b>	<b>-30</b>

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2017	2016
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	151	-506
Neubewertung des Planvermögens	120	37
<b>IAS 19 Rücklage</b>	<b>271</b>	<b>-469</b>

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

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

2016		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-418	393
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	320	-336

### 34. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2017			31.12.2016	
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe	
Wandelschuldverschreibung	362	183.973	184.334	0	0	0	
Anleihen	11.752	636.695	648.447	8.961	462.697	471.658	
<b>Anleihen</b>	<b>12.114</b>	<b>820.668</b>	<b>832.781</b>	<b>8.961</b>	<b>462.697</b>	<b>471.658</b>	
Investitionskredite	56.506	862.902	919.408	143.743	949.937	1.093.681	
Kredite von Joint Venture Partnern	300	0	300	300	0	300	
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	600	600	0	0	0	
<b>Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>56.806</b>	<b>863.502</b>	<b>920.308</b>	<b>144.043</b>	<b>949.937</b>	<b>1.093.981</b>	
	<b>68.920</b>	<b>1.684.170</b>	<b>1.753.089</b>	<b>153.004</b>	<b>1.412.635</b>	<b>1.565.639</b>	

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100% der Euro (31.12.2016: 100% in EUR).

**Anleihen**

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

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

31.12.2016	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015-2022	175.000	174.378	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.234	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.085	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
<b>Gesamt</b>	<b>465.000</b>	<b>462.697</b>	<b>8.961</b>				

Die Unternehmensanleihen bzw. die Wandelschuldverschreibung unterliegen sogenannten Financial Covenants. Diese sind im Wesentlichen Regeln wie Change of Control (dh Erlangung einer kontrollierenden Beteiligung an der CA Immo Gruppe im Sinn des österreichischen Übernahmegesetzes; dies entspricht zumindest 30% der Anteile), Cross Default (Vertragsstörung bei anderen Kreditverträgen verletzt auch die Anleihenbedingungen) oder LTV (Loan to Value, dh Verhältnis zwischen Finanzierungshöhe und den aktuellen beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte).

Zum 31.12.2017 liegen keine Brüche (31.12.2016: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

**Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2017 bzw. 31.12.2016 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2017 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,70%–2,75%	variabel	9/2018 - 3/2032	189.819	189.114	189.114
Investitionskredite	1,33%–4,75%	hedged	6/2019 - 3/2032	455.937	454.279	454.279
Investitionskredite	0,62%–3,95%	fix	12/2018 - 12/2024	276.177	276.014	277.359
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>921.933</b>	<b>919.408</b>	<b>920.752</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>	<b>3,40%</b>	<b>fix</b>	<b>12/2018</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>304</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>1,18%</b>	<b>fix</b>	<b>6/2019</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
				<b>922.833</b>	<b>920.308</b>	<b>921.656</b>

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2016 in %	Zinsen variabel / fix / hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Investitionskredite	0,70%–3,75%	variabel	3/2017 - 12/2029	358.480	357.402	357.402
Investitionskredite	1,15%–5,08%	hedged	12/2017 - 12/2024	442.272	441.462	441.462
Investitionskredite	0,70%–3,95%	fix	9/2018 - 12/2024	294.499	294.817	293.099
<b>Investitionskredite gesamt</b>				<b>1.095.251</b>	<b>1.093.681</b>	<b>1.091.962</b>
<b>Kredite von Joint Venture Partnern</b>	<b>3,40%</b>	<b>fix</b>	<b>12/2017</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>304</b>
				<b>1.095.551</b>	<b>1.093.981</b>	<b>1.092.266</b>

Mehr als 90% aller Drittbankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, dh Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, dh Verhältnis von geplanten Ergebnis vor Zinsen und Steuern zum Finanzierungsaufwand einer Periode).

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2017 betraf dies keine Kredite (31.12.2016: keine Kredite).

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte, beträgt für alle übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten in EUR 1,62% (31.12.2016: 2,25%).

**35. Sonstige Verbindlichkeiten**

Tsd. €			31.12.2017			31.12.2016
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Beizulegender Zeitwert</b>						
<b>Derivatgeschäfte</b>	<b>0</b>	<b>23.021</b>	<b>23.021</b>	<b>1.515</b>	<b>10.068</b>	<b>11.583</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.429	2.972	19.401	13.801	1.779	15.581
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.176	0	3.176	14.756	0	14.756
Kautionen	1.411	12.031	13.442	1.588	9.610	11.198
Offene Kaufpreise	2.340	0	2.340	751	0	751
Betriebskostenabrechnungen	2.605	0	2.605	2.606	0	2.606
Übrige	2.189	11.946	14.135	3.890	11.430	15.321
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>28.150</b>	<b>26.949</b>	<b>55.098</b>	<b>37.393</b>	<b>22.819</b>	<b>60.213</b>
Betriebliche Steuern	4.842	0	4.842	3.463	0	3.463
Erhaltene Anzahlungen	79.699	35.842	115.540	50.816	53.525	104.340
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	2.613	622	3.235	3.877	768	4.645
<b>Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>87.153</b>	<b>36.464</b>	<b>123.617</b>	<b>58.156</b>	<b>54.293</b>	<b>112.448</b>
	<b>115.303</b>	<b>86.434</b>	<b>201.737</b>	<b>97.064</b>	<b>87.180</b>	<b>184.244</b>

**36. Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Der Posten betrifft mit 13.646 Tsd. € (31.12.2016: 15.984 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2011, 2014, 2016 und 2017 sowie für Prüfungsfeststellungen aus teilweise abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

## 37. Informationen zur Geldflussrechnung

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

Schulden	Derivate		Eigenkapital	Gesamt
	Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte		
0	-29	11.583	2.204.541	3.781.735
0	0	0	0	106.974
0	0	0	0	173.389
0	0	0	0	197.894
0	0	0	0	600
0	0	0	-4.922	-4.922
0	0	0	-60.691	-60.691
0	0	0	1.410	1.410
1.421	0	-8.221	0	-331.764
-1.278	0	-4.232	0	-32.921
142	0	-12.454	-64.203	49.968
0	0	0	0	44.635
0	0	13	0	13
0	-263	5.038	0	4.775
-142	0	18.841	888	35.920
0	0	0	257.283	257.283
0	-293	23.021	2.398.510	4.174.327

### 38. Finanzinstrumente

#### Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	Tsd. €	HFT	AFS			
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	10.066	0	10.066	10.066
Derivative Finanzinstrumente	293	0	0	0	293	293
Originäre Finanzinstrumente	0	0	18.336	0	18.336	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	56.875	0	0	56.875	56.875
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>293</b>	<b>56.875</b>	<b>28.403</b>	<b>0</b>	<b>85.570</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	3.679	0	3.679	3.679
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	58.639	18.995	77.634	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.318</b>	<b>18.995</b>	<b>81.314</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>117.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117.668</b>	<b>117.668</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383.512</b>	<b>0</b>	<b>383.512</b>	
	<b>293</b>	<b>174.542</b>	<b>474.233</b>	<b>18.995</b>	<b>668.063</b>	

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	Tsd. €	HFT	AFS			
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	8.288	0	8.288	8.288
Derivative Finanzinstrumente	12	0	0	0	12	12
Originäre Finanzinstrumente	0	0	23.639	0	23.639	
Zur Veräußerung verfügbare Beteiligungen	0	57.774	0	0	57.774	57.774
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>12</b>	<b>57.774</b>	<b>31.927</b>	<b>0</b>	<b>89.713</b>	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	7.800	0	7.800	7.800
Derivative Finanzinstrumente	17	0	0	0	17	17
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	44.031	24.387	68.418	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>51.831</b>	<b>24.387</b>	<b>76.235</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>0</b>	<b>101.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.555</b>	<b>101.555</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>395.088</b>	<b>0</b>	<b>395.088</b>	
	<b>29</b>	<b>159.328</b>	<b>478.846</b>	<b>24.387</b>	<b>662.591</b>	

<sup>1)</sup> HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen)

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie Kredite und Forderungen entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden. Wertpapiere der Kategorie AFS werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie AFS entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

### Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	184.334	0	184.334	186.330
Anleihen	0	0	648.447	0	648.447	687.811
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	920.308	0	920.308	921.656
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.753.089</b>	<b>0</b>	<b>1.753.089</b>	
Derivative Finanzinstrumente	23.021	0	0	0	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	55.098	123.617	178.716	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>23.021</b>	<b>0</b>	<b>55.098</b>	<b>123.617</b>	<b>201.737</b>	
	<b>23.021</b>	<b>0</b>	<b>1.808.188</b>	<b>123.617</b>	<b>1.954.826</b>	

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

Klasse	Kategorie gem. IAS 39 <sup>1)</sup>			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	HFT	CFH	FLAC			
Tsd. €						
Anleihen	0	0	471.658	0	471.658	498.201
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	1.093.981	0	1.093.981	1.092.266
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.565.639</b>	<b>0</b>	<b>1.565.639</b>	
Derivative Finanzinstrumente	7.432	4.151	0	0	11.583	11.583
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	60.213	112.448	172.661	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.432</b>	<b>4.151</b>	<b>60.213</b>	<b>112.448</b>	<b>184.244</b>	
	<b>7.432</b>	<b>4.151</b>	<b>1.625.852</b>	<b>112.448</b>	<b>1.749.883</b>	

<sup>1)</sup> HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), CFH – Cashflow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen), FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

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

**39. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

Tsd. €			31.12.2017			31.12.2016
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	92.343	293	293	0	0	0
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	363.645	-3.088	-3.088	397.766	-11.583	-11.583
<b>Summe Zinsswaps</b>	<b>455.987</b>	<b>-2.795</b>	<b>-2.795</b>	<b>397.766</b>	<b>-11.583</b>	<b>-11.583</b>
Swaption	0	0	0	20.000	17	17
Zinsscaps	0	0	0	44.196	12	12
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-19.934	-19.934	0	0	0
<b>Summe Derivate</b>	<b>455.987</b>	<b>-22.729</b>	<b>-22.729</b>	<b>461.962</b>	<b>-11.554</b>	<b>-11.554</b>
- davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	0	0	0	92.360	-4.151	-4.151
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	92.343	293	293	64.196	29	29
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	363.645	-23.021	-23.021	305.406	-7.432	-7.432

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Rückzahlungsoption der Wandelschuldverschreibung in Aktien der CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zum Bilanzstichtag waren 46,1% (31.12.2016: 28,2%) aller variabel verzinsten Investitionskredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €			31.12.2017			31.12.2016
	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	Buchwert
- Cashflow Hedges (effektiv)	0	0	0	90.626	-4.069	-4.069
- Cashflow Hedges (ineffektiv)	0	0	0	1.734	-82	-82
- Fair Value Derivate (HFT) - Vermögenswerte	92.343	293	293	0	0	0
- Fair Value Derivate (HFT) - Verbindlichkeiten	363.645	-3.088	-3.088	305.406	-7.432	-7.432
<b>Zinsswaps</b>	<b>455.987</b>	<b>-2.795</b>	<b>-2.795</b>	<b>397.766</b>	<b>-11.583</b>	<b>-11.583</b>

Zinsswaps	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2017	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2017
EUR - freistehend - Vermögenswerte	92.343	12/2016	6/2027	0,29%–0,66%	3M-Euribor	293
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	363.645	7/2016	12/2027	-0,18%–0,94%	3M-Euribor	-3.088
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>455.987</b>					<b>-2.795</b>

Zinsswaps	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2016
EUR - CFH	92.360	11/2007	9/2018	2,25%–4,50%	3M-Euribor	–4.151
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	305.406	9/2013	12/2024	–0,18%–2,28%	3M-Euribor	–7.432
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>397.766</b>					<b>–11.583</b>
Swaption	20.000	11/2015	11/2017	1,25%	6M-Euribor	17
Zinsscaps	44.196	3/2014	9/2019	1,50%–2,00%	3M-Euribor	12
<b>Summe</b>	<b>461.962</b>					<b>–11.554</b>

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Stand 1.1.</b>	<b>–3.201</b>	<b>–5.131</b>
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	1.334	2.446
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	–20	–13
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.980	177
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	–935	–680
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>–842</b>	<b>–3.201</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	–842	–3.201

**40. Risiken aus Finanzinstrumenten**

**Zinsänderungsrisiko**

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Zusätzlich können zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken auch Swaptions eingesetzt werden. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2017 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
<b>31.12.2017</b>				
Variabel verzinst Instrumente	-1.044	-2.089	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	14.850	29.031	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	0	0	0	0
	<b>13.806</b>	<b>26.942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>31.12.2016</b>				
Variabel verzinst Instrumente	-2.026	-4.052	0	0
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	7.002	13.783	0	0
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	55	256	587	1.168
	<b>5.032</b>	<b>9.986</b>	<b>587</b>	<b>1.168</b>

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten 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 Cashflow Hedge Bewertung) sowie die im Eigenkapital erfasste Wertänderung der Cashflow Hedges.

#### Risiken des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung

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

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario	
	von 2,5% Aktienkurs Anstieg	von 2,5% Aktienkurs Reduktion	von 50 bps Credit Spread Erhöhung	von 50 bps Credit Spread Verminderung
<b>31.12.2017</b>				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-1.820	1.736	-1.862	1.788
	<b>-1.820</b>	<b>1.736</b>	<b>-1.862</b>	<b>1.788</b>

**Währungsänderungsrisiko**

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

**Kreditrisiko**

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

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 13.442 Tsd. € (31.12.2016: 11.198 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 42.494 Tsd. € (31.12.2016: 39.742 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 45.249 Tsd. € (31.12.2016: 46.580 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

**Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der CA Immo AG. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2017 Tsd. €	Buchwert 2017	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2018	Cashflow 2019-2022	Cashflow 2023 ff
Wandelschuldverschreibung	184.334	-212.000	-1.500	-6.000	-204.500
Anleihen	648.447	-722.281	-14.844	-371.750	-335.688
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	920.308	-1.058.916	-69.946	-372.766	-616.204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.401	-19.401	-16.429	-2.972	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.934	-2.934	0	0	-2.934
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.176	-3.176	-3.176	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	29.588	-29.588	-8.545	-20.058	-985
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.808.188</b>	<b>-2.048.295</b>	<b>-114.439</b>	<b>-773.545</b>	<b>-1.160.311</b>
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	3.088	-2.698	-3.308	-4.614	5.225
Derivat Wandelschuldverschreibung	19.934	0	0	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>23.021</b>	<b>-2.698</b>	<b>-3.308</b>	<b>-4.614</b>	<b>5.225</b>
	<b>1.831.209</b>	<b>-2.050.993</b>	<b>-117.747</b>	<b>-778.159</b>	<b>-1.155.086</b>

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

31.12.2016 Tsd. €	Buchwert 2016	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2017	Cashflow 2018-2021	Cashflow 2022 ff
Anleihen	471.658	-535.875	-11.563	-186.250	-338.063
Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.093.981	-1.185.467	-161.356	-571.809	-452.300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.581	-15.581	-13.801	-1.779	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	2.432	-2.432	0	0	-2.432
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.756	-14.756	-14.756	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	27.444	-27.444	-8.836	-17.502	-1.106
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.625.852</b>	<b>-1.781.554</b>	<b>-210.314</b>	<b>-777.340</b>	<b>-793.900</b>
Zinsderivate in Verbindung mit Cashflow Hedges	4.151	-4.223	-3.086	-1.137	0
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	7.432	-7.414	-1.300	-4.336	-1.777
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>11.583</b>	<b>-11.637</b>	<b>-4.386</b>	<b>-5.474</b>	<b>-1.777</b>
	<b>1.637.435</b>	<b>-1.793.191</b>	<b>-214.700</b>	<b>-782.814</b>	<b>-795.677</b>

Bei den Cashflows 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 Cashflow Hedge-Beziehungen in der Periode ihres Eintretens, dh im Wesentlichen verteilt über die Laufzeit der Finanzierung oder bei vorzeitigen Tilgungen im Tilgungszeitpunkt, auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auswirken werden.

#### Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hält zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere in ihrem Bestand. Dieses Finanzinstrument notiert an einem aktiven Markt (Stufe 1 der Bemessungshierarchie), weswegen es laufend zu Änderungen des Kurses kommen kann (Kursänderungsrisiko). Eine angenommene Reduktion bzw. ein Anstieg des Wertpapierkurses um 10 % gegenüber dem Stichtagskurs wirkt sich mit einem Betrag von -/+ 11.767 Tsd. € (2016: -/+ 10.155 Tsd. €) vor Steuern auf die Gesamtergebnisrechnung der CA Immo Gruppe aus.

#### Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine Ziele und Strategien unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten wirksam und im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und der übrigen Stakeholder erreichen kann. Insbesondere stehen das Erreichen der vom Kapitalmarkt geforderten Mindestverzinsung des investierten Vermögens und die Steigerung der Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiters soll das externe Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und Eigenkapital für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesicherten Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2017 lag diese bei 50,3% (31.12.2016: 51,2%). In Bezug auf den zweiten Parameter liegt der Schwerpunkt der Fremdfinanzierung im Konzern auf besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von jener Objektgesellschaft aufgenommen werden, in der die Immobilie gehalten wird. Der Vorteil von besicherten Finanzierungen liegt in üblicherweise günstigeren Konditionen gegenüber unbesicherten Finanzierungen, da diese strukturell gegenüber den besicherten Finanzierungen subordiniert sind. Unbesicherte Finanzierungen bestehen im Wesentlichen nur in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2017 eine weitere Unternehmensanleihe sowie eine Wandelschuldverschreibung emittiert und finanziert sich daher zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen rund 48% des gesamten Finanzierungsvolumens auf unbesicherte Finanzierungen in Form von Unternehmensanleihen (31.12.2016: 30%). Die damit verbundene Quote an unbesicherten Immobilien ist eines der wesentlichen Kriterien für das Investment Grade-Rating der CA Immo Gruppe.

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

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684.170	1.412.635
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68.920	153.004
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	-383.512	-395.088
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-974	-2.894
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.368.604</b>	<b>1.167.656</b>
Eigenkapital	2.398.510	2.204.541
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>57,1%</b>	<b>53,0%</b>

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

#### 41. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

##### Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2017 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 608 Tsd. € (31.12.2016: 566 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2016: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2016: vier) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2016: 10.650 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 11.066 Tsd. € (31.12.2016: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 8.469 Tsd. € (31.12.2016: 11.299 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 8.789 Tsd. € (31.12.2016: 13.300 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 153.549 Tsd. € (31.12.2016: 50.400 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 22.533 Tsd. € (31.12.2016: 31.716 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2017 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 24.297 Tsd. € (31.12.2016: 44.136 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.12.2017 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2016: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 1.990 Tsd. € (31.12.2016: 6.471 Tsd. €) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2016: 191 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 31.12.2017 betraf dies keine Kredite (31.12.2016: keine Kredite).

#### **42. Leasingverhältnisse**

##### **CA Immo Gruppe als Vermieter / Leasinggeber**

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR 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. €	2017	2016
Im Folgejahr	178.662	165.746
Für die darauffolgenden 4 Jahre	435.378	381.135
Über 5 Jahre	200.510	205.385
<b>Gesamt</b>	<b>814.550</b>	<b>752.266</b>

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungsstermin 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 Berlin (bis 2018), Frankfurt (bis 2021) und München (bis 2022).

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 2.738 Tsd. € als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (31.12.2016: 2.397 Tsd. €).

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

Tsd. €	2017	2016
Im Folgejahr	2.162	1.836
Für die darauffolgenden 4 Jahre	3.590	3.383
Über 5 Jahre	583	529
<b>Gesamt</b>	<b>6.336</b>	<b>5.748</b>

#### 43. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die O1 Group Limited, Zypern, bzw. die mit dieser verbundenen O1 Gruppe bis 1.8.2016
- die IMMOFINANZ AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundenen IMMOFINANZ Gruppe ab 2.8.2016

**Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207.182	191.369
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	2.276	11.690
Ausleihungen	2.129	3.608
Forderungen	8.699	6.970
Verbindlichkeiten	21.196	35.145
Rückstellungen	1.530	18.406
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	65.701	10.505
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	884	914
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>66.585</b>	<b>11.420</b>
Sonstige Erlöse	3.195	3.030
Sonstige Aufwendungen	-1.273	-1.480
Zinserträge	229	468

Darüber hinaus wurden im Jahr 2017 Immobilien aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € erworben (2016: 2.171 Tsd. €).

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 1.045 Tsd. € (31.12.2016: 5.318 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 769 Tsd. € (31.12.2016: 1.636 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 600 Tsd. € (31.12.2016: 0 Tsd. €). Die Forderungen sowie Verbindlichkeiten haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen sowie die Verbindlichkeiten entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Ausleihungen	15.176	8.750
Erträge aus assoziierten Unternehmen	5.034	0
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	-4.077
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>5.034</b>	<b>-4.077</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	1.403	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung einer Projektgesellschaft in Russland. Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 7.226 Tsd. € (31.12.2016: 13.652 Tsd. €).

**Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien****Vorstand**

Andreas Quint (ab 1.1.2018)

Frank Nickel (bis 31.3.2018)

Dr. Hans Volckens

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

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

Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 41 Tsd. € (2016: 124 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung (leistungsorientierte Zusagen) für den Vorstand 138 Tsd. € (31.12.2016:

84 Tsd. €). An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages erhielt Florian Nowotny im Geschäftsjahr 2016 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. €. Weitere 150 Tsd. € wurden per 31.3.2017 fällig; der Betrag wurde bereits im Konzernabschluss zum 31.12.2016 bilanziell berücksichtigt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen 169 Tsd. € in 2016; für den in 2017 fälligen Betrag fielen keine weiteren gehaltsabhängigen Abgaben an. Ansonsten bestanden keine Zahlungsverpflichtungen an ehemalige Vorstandsmitglieder. Demgegenüber wurden in 2016 an ehemalige Vorstandsmitglieder 193 Tsd. € aus der Abreifung der LTI-Tranche 2013-2015 geleistet. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

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

VORSTANDSBEZÜGE<sup>1)</sup>

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

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

2) Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2017, Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

3) Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

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

**Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

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

Dipl.-BW Gabriele Düker (seit 11.5.2017)

Richard Gregson

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

John Nacos

Michael Stanton

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy

Mag. Stefan Schönauer

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. Nicole Kubista

Mag. (FH) Sebastian Obermair

Mag. (FH) Franz Reitermayer

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

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

Für das Geschäftsjahr 2017 soll der Hauptversammlung auf Basis der selben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 375 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2017 eine Rückstellung in gleicher Höhe.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dies betrifft einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IRE|BS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

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

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

**IMMOFINANZ Gruppe, Wien**

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

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

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

**44. Kennzahlen je Aktie****Ergebnis je Aktie**

		2017	2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.328.942	94.995.315
Konzernergebnis	Tsd. €	234.854	183.910
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>2,52</b>	<b>1,94</b>

		2017	2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.328.942	94.995.315
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Wandelschuldverschreibung	Stück	1.595.344	0
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>94.924.286</b>	<b>94.995.315</b>
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	234.854	183.910
<b>Verwässerungseffekt:</b>			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	1.126	0
abzüglich Steuern	Tsd. €	-281	0
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>235.698</b>	<b>183.910</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>2,48</b>	<b>1,94</b>

**45. Personalstand**

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2017 durchschnittlich 337 Angestellte (2016: 318), wovon durchschnittlich 67 Angestellte (2016: 65) in Österreich, 179 Angestellte (2016: 165) in Deutschland und 91 Angestellte (2016: 88) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

**46. Aufwendungen für die Abschlussprüfer**

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. (in 2016 KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft).

Tsd. €	2017	2016
Abschlussprüfung	343	384
Sonstige Bestätigungsleistungen	142	154
Andere Beratungsleistungen	0	33
<b>Gesamt</b>	<b>485</b>	<b>570</b>

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.331 Tsd. € (2016: 1.182 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.171 Tsd. € (31.12.2016: 1.142 Tsd. €) auf EY Gesellschaften (KPMG Gesellschaften für 2016).

Im Rahmen der Emission von zwei Unternehmensanleihen in 2016 wurden weitere 203 Tsd. € an sonstigen Bestätigungsleistungen an KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft bezahlt.

#### 47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2018 erfolgte das Closing des Verkaufs des Bürohochhauses Tower 185, das im Bestand eines Gemeinschaftsunternehmens gehalten wurde, sowie das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Österreich.

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

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

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

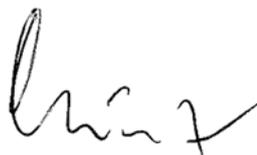
Der vorliegende Konzernabschluss wurde mit dem unterfertigten Datum vom Vorstand aufgestellt. Der Einzelabschluss und der Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft werden am 26.3.2018 dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Feststellung vorgelegt.

Wien, 26.3.2018

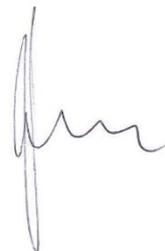
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(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 <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	VK	
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.298.470.439	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.825.923	RSD	100	VK	
BA Business Center a.s.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
Europolis D61 Logistics s.r.o.	Bratislava	1.375.000	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.f.t.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	VK	
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	VK	
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft	Budapest	13.010.000	HUF	100	VK	
Europolis Infopark Ingatlanüzemeltető Kft	Budapest	4.140.000	HUF	100	VK	ÜK
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.380.000	HUF	100	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuházási Kft	Budapest	5.400.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.097	EUR	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Romania S.R.L.	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L.	Bukarest	91.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK S.R.L.	Bukarest	139.180.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Bukarest	31.500.330	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
TC Investments Arad S.R.L.	Bukarest	18.421.830	RON	100	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY S.R.L.	Bukarest	216	RON	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK Übergangskonsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fünfzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Null Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 <sup>3)</sup>	AEJV	
Pannonia Shopping Center Kft.	Győr	3.040.000	HUF	100	VK	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
TzoV "Europolis Logistics Park II"	Kiew	125.292.338	UAH	100	VK	
TzoV "Europolis Property Holding"	Kiew	208.035.484	UAH	100	VK	
TzoV "Corma Development"	Kiew	211.168.792	UAH	100	VK	
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.100	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED i.L.	Limassol	12.705	EUR	100	VK	
EPC KAPPA LIMITED i.L.	Limassol	12.439	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED i.L.	Limassol	458.451	EUR	100	VK	
EPC LEDUM LIMITED i.L.	Limassol	14.053	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED i.L.	Limassol	57.114	EUR	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK Übergangskonsolidierung

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
EPC PI LIMITED i.L.	Limassol	2.310	EUR	100	VK	
EPC PLATINUM LIMITED i.L.	Limassol	2.864	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED i.L.	Limassol	2.390	EUR	100	VK	
EPC THREE LIMITED i.L.	Limassol	2.491.634	EUR	100	VK	
EPC TWO LIMITED i.L.	Limassol	970.092	EUR	100	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED i.L.	Limassol	3.411	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED	Nikosia	1.700	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	ÜK
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta s.r.o	Prag	200.000	CZK	100	VK	
Megapark o.o.d.	Sofia	50.936.362	BGN	49,2 <sup>3)</sup>	AEJV	
ZAO "Avielen A.G."	St. Petersburg	370.001.000	RUB	35	AEA	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.016.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Poland Sp.z o. o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK	E
PL Europejski 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	46.497.000	PLN	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK Übergangskonsolidierung

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Wahrung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
Camari Investments Sp.z o.o.	Warschau	10.000	PLN	50	AEJV	
Camari Investments Sp.z.o.o. WFC S.K.A.	Warschau	51.000	PLN	50	AEJV	
EUROPOLIS PARK BŁONIE Sp.z o.o.	Warschau	1.104.334	PLN	100	VK	
Poleczki Business Park Sp.z.o.o. in Liqu.	Warschau	5.000	PLN	50	AEJV	
SOFTWARE PARK KRAKÓW Sp.z o.o.	Warschau	50.000	PLN	50	AEJV	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG	Wien	4.135.427	EUR	100	VK	
BIL-S Superadifikationsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Property Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.818	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	100	VK	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK bergangskonsolidierung

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2017 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). In dem Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
CA Immo 13 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo 14 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lietzenburger Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Berlin 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	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK Übergangskonsolidierung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
CA Immo Frankfurt Alpha Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Bauphase I Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen Mitte MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	ÜK
Baumkirchen Mitte WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen Mitte WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen Mitte WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	ÜK
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	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 Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	105.000	EUR	50 <sup>3)</sup>	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50 <sup>3)</sup>	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	

<sup>1)</sup> VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen; AEA at equity Konsolidierung assoziierte Unternehmen

<sup>2)</sup> G Gründung; E Erwerb; ÜK Übergangskonsolidierung

<sup>3)</sup> gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart <sup>1)</sup>	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2017 <sup>2)</sup>
Tower 185 Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 <sup>3)</sup>	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	33.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesel. mbH i.L.	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Reihnallee III GmbH&Co KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Reihnallee III Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Marina Zollhafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	37,5 <sup>3)</sup>	AEJV	G
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 <sup>3)</sup>	AEJV	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

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

2) G Gründung; E Erwerb; ÜK ubergangskonsolidierung

3) gemeinschaftliche Führung

---

**ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ**

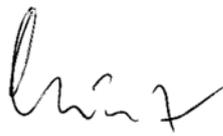
Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der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

Wien, 26.3.2018

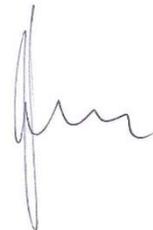
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

---

**BESTÄTIGUNGSVERMERK**

**Bericht zum Konzernabschluss**

**Prüfungsurteil**

Wir haben den Konzernabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft,  
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

**Hinweis auf sonstige Sachverhalte**

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

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

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

#### **Titel**

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### **Risiko**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 3.155.677 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 579.274. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR 104.023 erfasst.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

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

#### **Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung**

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass

ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

#### **Bericht zum Konzernlagebericht**

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

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

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

#### **Urteil**

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

#### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns

voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

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

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

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

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

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

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 26. März 2018

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

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

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

---

# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### BEILAGE 1

#### Jahresabschluss zum 31.12.2017

Bilanz zum 31.12.2017	177
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	179
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	180
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2017	199
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	201

### BEILAGE 2

Lagebericht	202
-------------	-----

Bestätigungsvermerk	223
Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	228

Kontakt/Disclaimer/Impressum



**Passiva**

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

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### 1. Anlagevermögen

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

##### Finanzanlagen

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

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

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

## 2. Umlaufvermögen

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

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

## 3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

## 4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

## 5. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 202% (31.12.2016: 186%) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0% und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4% für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Der An-sammelungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

Rückstellungen für latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3% für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22% Gruppensteuersatz (statt 25% Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75% Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2017 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

## 6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 7. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2017 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2016: 15).

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

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

## 8. Angabe zur Währungsumrechnung

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

---

## ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 9. Erläuterungen zur Bilanz

#### a) Anlagevermögen

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

##### Sachanlagen

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

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

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

**Finanzanlagen**

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

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

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

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

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

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

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

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

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

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

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

**b) Umlaufvermögen**

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

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

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

**c) Aktive Rechnungsabgrenzung**

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

**d) Eigenkapital**

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

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

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

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

Zum Stichtag 31.12.2017 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 215.500.975,00 €, das bis längstens 31.8.2018 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von gesamt 100.006.120,00 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen.

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

Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und wurden in jener Höhe dotiert, sodass der Buchwert dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien entspricht.

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

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

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

#### e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

**f) Rückstellungen**

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

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.956 Tsd. € (31.12.2016: 111 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

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

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

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

Die passiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Für die Führungsebene sind Bonuszahlungen zusätzlich an die Erreichung individueller operativer Jahresziele gekoppelt. Weiters besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das LTI-Programm ist revolvierend, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Schlusskurs zum 31.12. des Vorjahres bewertet; auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations), deren Gewichtung und Zielwerte jährlich geändert werden. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

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

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

**g) Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### h) Passive Rechnungsabgrenzung

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

#### i) Haftungsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten - Swaption**

Der beizulegende Zeitwert der Swaption entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten würde. Ermittelt wurden diese Werte von dem Kreditinstitut, mit dem diese Geschäfte abgeschlossen wurden. Die zum 31.12.2016 ausgewiesene Swaption ist 2017 ausgelaufen und wurde nicht in Anspruch genommen.

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

## 10. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

#### Nach Tätigkeiten

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

#### Nach Regionen

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

### Sonstige betriebliche Erträge

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

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

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

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

### Personalaufwand

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

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

### Abschreibungen

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

#### Erträge aus Beteiligungen

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

#### Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten.

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

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

**Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen**

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

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

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

**Steuern vom Einkommen**

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

**SONSTIGE ANGABEN****11. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

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

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

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

Dipl.-BW Gabriele Düker (seit 11.5.2017)

Richard Gregson

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

John Nacos  
Michael Stanton

Durch Namensaktie entsendet:

Dr. Oliver Schumy  
Mag. Stefan Schönauer

Vom Betriebsrat entsendet:

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2017 soll der Hauptversammlung auf Basis der selben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 25 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 375 Tsd. € vorgeschlagen werden; hierfür besteht per 31.12.2017 eine Rückstellung in gleicher Höhe.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten (§ 228 Abs. 3 UGB) haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im konkreten Fall betrifft dies einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IRE|BS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

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

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

**IMMOFINANZ Gruppe, Wien**

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

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

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

#### **Vorstand**

Andreas Quint (seit 1.1.2018)

Frank Nickel (bis 31.3.2018)

Dr. Hans Volckens

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

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

Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 41 Tsd. € (2016: 124 Tsd. €) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung (leistungsorientierte Zusagen) für den Vorstand 138 Tsd. € (2016: 84 Tsd. €). An frühere Mitglieder des Vorstands wurden folgende Zahlungen geleistet: Infolge der vorzeitigen Beendigung seines Vorstandsvertrages erhielt Florian Nowotny im Geschäftsjahr 2016 eine Abgangsentschädigung in Höhe von 2.441 Tsd. €. Weitere 150 Tsd. € wurden per 31.3.2017 fällig; der Betrag wurde bereits im Abschluss zum 31.12.2016 bilanziell berücksichtigt. Die für diese Abgangsentschädigung zu entrichtenden gehaltsabhängigen Abgaben betragen 169 Tsd. € in 2016; für den in 2017 fälligen Betrag fielen keine weiteren gehaltsabhängigen Abgaben an. Ansonsten bestanden keine Zahlungsverpflichtungen an ehemalige Vorstandsmitglieder. Demgegenüber wurden in 2016 an ehemalige Vorstandsmitglieder 193 Tsd. € aus der Abreifung der LTI-Tranche 2013-2015 geleistet. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

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

#### VORSTANDSBEZÜGE<sup>1)</sup>

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

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

2) Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2017, Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

3) Mitglied des Vorstands (CFO) seit 27.9.2016

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 30.9.2016

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

#### 13. Arbeitnehmer

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

#### 14. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

#### 15. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

#### 16. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Wien, am 26. März 2018

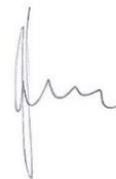
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

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

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

Die Angaben für 2017 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

## LAGEBERICHT

### KONZERNSTRUKTUR

Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft** mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Niederlassungen bestehen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien, Rumänien, Polen und Serbien; zudem verfügt der Konzern über ein weiteres Büro in der Ukraine. Der Standort in Zypern wurde mit 31. Dezember 2017 geschlossen. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend eigenverantwortliche Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Bulgarien, Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei und in Slowenien. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 umfasst der Konzern insgesamt 200 Gesellschaften (31.12.2016: 206) mit rund 378 Mitarbeitern (31.12.2016: 363) in 16 Ländern<sup>1)</sup>.

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

#### Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2017 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 257,8 Mio. € (31.12.2016: 255,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasste zum 31. Dezem-

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

#### Standort Deutschland

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

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

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

### Standort Osteuropa

Auch in Osteuropa liegt der Fokus auf gewerblichen „Class A“-Gebäuden in den Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio der Gruppe sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen sowie in der Anfang 2011 von der Volksbanken Gruppe erworbenen **Europolis GmbH** – ebenfalls eine 100%-Tochter von CA Immo – positioniert. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von regionalen Gesellschaften in Belgrad, Budapest, Bukarest, Prag und Warschau unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

---

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Investmentmarkt

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

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

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

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

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

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

### Büroimmobilienmarkt

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

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

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

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

### Investmentmarkt

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

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

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

### Büroimmobilienmarkt <sup>2)</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Investmentmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwer-

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

### Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

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

### Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

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

### Vermietungen

Im Jahr 2017 wurden rund 15.800 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2016: rund 13.690 m<sup>2</sup>). Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG liegt bei rund 94% (2016: 93%). Größte Mieter der CA Immobilien Anlagen AG sind die Österreichische Post AG sowie die Robert Bosch AG.

### Projektentwicklungen

Im Wiener **Stadtquartier Lände 3** führte CA Immo die 2015 begonnene Verwertung der letzten drei Baufelder direkt an der Erdberger Lände zügig fort. Im Oktober 2017 feierte CA Immo die Fertigstellung des Rohbaus des rund 14.700 m<sup>2</sup> großen **Bürogebäudes ViE**. Die Fertigstel-

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

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

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

#### Investitionen

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

#### Verkäufe

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

### GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

#### Ergebnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Dividendenvorschlag 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je Aktie vorschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um

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

#### Cash-flow

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

#### Bilanz – Aktivseite

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

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

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

**Bilanz – Passivseite**

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

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

**ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL**

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist die IMMOFINANZ Gruppe (über GENA ELF Immobilienholding GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) größter Aktionär von CA Immo. Die Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus acht von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

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

sitz von institutionellen und privaten Investoren. Im 4. Quartal 2017 teilte die S IMMO AG mit, dass sie die über ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH gehaltene Beteiligung an CA Immo auf knapp über 5% erhöhte. Darüber hinaus halten aktuell AXA S.A. sowie BlackRock, Inc. über diverse Publikumsfonds rund 4% des Grundkapitals der Gesellschaft. Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Bis auf die IMMOFINANZ Gruppe gibt es keine weiteren Inhaber von Aktien mit besonderen Kontrollrechten. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben ihr Stimmrecht bei der Hauptversammlung unmittelbar aus.

**Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ**

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich bereits im Vorjahr darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Die von der IMMOFINANZ AG gesetzte Vorbedingung des Verkaufs ihres Russland-Portfolios wurde im Dezember 2017 erfüllt. Danach sollte laut IMMOFINANZ AG der Zeitplan für die Gespräche über eine mögliche Fusion angepasst werden. Am 28. Februar 2018 teilte IMMOFINANZ mit, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer CA Immo-Beteiligung – zu prüfen.

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um den Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion bieten zu können.

#### **Angaben zum Kapital**

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 31.8.2018 (auch in mehreren Tranchen) um bis zu 215.500.975 € (rd. 30% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 29.642.500 auf Inhaber lautende Stückaktien unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts (§ 153 Abs. 6 AktG) zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3.5.2016 wurde der Vorstand jeweils für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot – ermächtigt. Auf Grundlage dieser Ermächtigung startete CA Immo bereits Ende November 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus diesem Programm insgesamt 178.735 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 22,52 € je Aktie erworben. Per 31.12.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.582.054 Stück eigene Aktien. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts im März 2018 erhöhte sich die Anzahl an eigenen Aktien aufgrund weiterer Rückkäufe auf 5.780.037 Stück. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen

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

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

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

#### **Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat**

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65.

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

#### **Kontrollwechsel**

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

#### **BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>1)</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln

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

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2017 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen.

#### **RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO**

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

#### **Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz**

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Stabstelle Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde 2017 ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Abteilungen sowie dem Vorstand eingerichtet, der quartalsweise zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf

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

(Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariodarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2017) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

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

---

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

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

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

---

#### STRATEGISCHE RISIKEN

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

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

Die globale **Finanz- und Wirtschaftskrise** sowie die Staatsschuldenkrise (insbesondere im Euroraum) hatten bereits in der Vergangenheit wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage von CA Immo. Eine erneute Krise könnte auch in

---

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik.

Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenzuversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen. Angesichts des weltweit anhaltenden Trends zur Urbanisierung scheinen die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessant. Das gilt auch für Deutschland als größtem Kernmarkt von CA Immo, wo das Angebot in vielen großen Städten mit dem Nachfragewachstum nicht mithalten kann. Im Segment der Gewerbeimmobilien könnten nach Meinung von Experten Büroflächen in den globalen Metropolregionen vom zunehmenden Stellenwert des Dienstleistungssektors profitieren. Der Wert von Immobilien ist jedoch nicht nur von der Entwicklung der Mietpreise abhängig, sondern auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die Immobilienwerte des CA Immo Portfolios. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

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

Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht, erreicht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 45% nach wie vor größter Einzelmarkt von CA Immo. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 250 bis 300 Mio.€ zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fallen der Tower 185, dessen Verkauf im Jänner 2018 geclosed wurde, sowie die Büroimmobilie Skygarden in München in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Per 31.12.2017 werden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% der Gesamtmieterelöse ist PricewaterhouseCoopers zum Bilanzstichtag der größte Einzelmieter im Portfolio; aufgrund des Verkaufs des Tower 185 verkürzt sich dieser Anteil zukünftig auf rund 3%. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Das Development-Volumen wird mit rund 15% des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe indiziert.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von unter 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Durchschnittlich sind

rund 20% der offenen Forderungen wertberichtigt. Das Ausfallrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

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

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

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

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

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

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

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

#### **Umweltrisiken**

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

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

---

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

##### Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb.

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

##### Rechtliche Risiken

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

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

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

chen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

#### Steuerliche Risiken

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

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

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

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

Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

#### Partnerrisiken

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

---

#### FINANZRISIKEN

##### Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

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

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

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

### **Zinsänderungsrisiko**

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

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

### Währungsrisiken

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

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt. Darüber hinaus können Währungsbewegungen zu schwankenden Immobilienwerten im Rahmen der Konvertierung in eine für einen Investor andere Währung als den Euro führen (Exit Risiko).

### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Zahlreiche Prognosen erwarten eine Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die

Jahre 2018 und 2019, die in den letzten Quartalen an Dynamik gewinnen konnte. Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld wird auch 2018 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

### Strategie

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

Wie schon im Vorjahr steht auch in 2018 das wertschöpfende Portfoliowachstum der CA Immo innerhalb der definierten Kernmärkte voll im strategischen Fokus mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit der CA Immo Gruppe weiter zu steigern.

### Development

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung für die Wachstumsstrategie des Unternehmens sein. Projektentwicklungen im Bau sollen weiterhin dynamisch umgesetzt werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst auch mehrere Wohnprojekte, die auf den bestehenden für Wohnen gewidmeten Grundstücksreserven realisierbar sind.

**Bestandsgeschäft**

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

**Finanzierung**

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

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

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

**FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

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

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

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

Wien, 26. März 2018

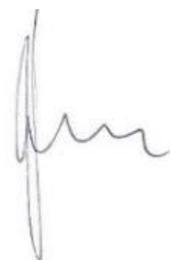
Der Vorstand



Frank Nickel  
(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

#### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

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

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

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

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

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

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

Titel

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

#### **Risiko**

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

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

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

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

#### **Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

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

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

#### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

#### **Urteil**

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

#### **Erklärung**

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

#### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 26. März 2018

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

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

## Erklärung des Vorstandes gemäß § 124 Börsegesetz

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

Wien, 26. März 2018

Der Vorstand



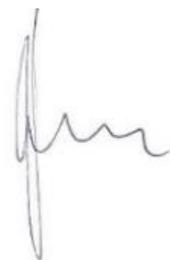
Frank Nickel

(Mitglied des Vorstands)



Andreas Quint

(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens

(Mitglied des Vorstands)

---

## KONTAKT

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

Investor Relations  
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
[ir@caimmo.com](mailto:ir@caimmo.com)

Unternehmenskommunikation  
Susanne Steinböck  
Cornelia Kellner  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-595  
presse@caimmo.com

---

## DISCLAIMER

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

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Susanne Steinböck, Claudia Höbart, Christoph Thurnberger  
Layout: Susanne Steinböck, Cornelia Kellner  
Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo, Markus Diekow  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

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

Dieser Geschäftsbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

