
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2018

18

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2018	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

BEILAGE 2

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

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

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

Kontakt/Disclaimer/Impressum

BILANZ ZUM 31.12.2018**Aktiva**

	31.12.2018	31.12.2017
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	271.299,57	292
	271.299,57	292
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	241.735.662,54	208.460
davon Grundwert: 41.015.606,28 €; 31.12.2017: 40.646 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	729.126,05	688
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	612.930,21	16.615
	243.077.718,80	225.763
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.716.231.499,18	2.534.275
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	752.582.554,67	494.345
3. Beteiligungen	273.410,64	281
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	850
5. Sonstige Ausleihungen	3.588.865,00	4.920
	3.472.676.329,49	3.034.671
	3.716.025.347,86	3.260.726
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	160.392,22	53
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.163.947,96	40.307
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.000,00	103
4. Sonstige Forderungen	15.153,96	10.400
	30.351.494,14	50.863
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	95.066.043,54	145.798
	125.417.537,68	196.661
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.772.128,60	2.639
D. Aktive latente Steuern	1.141.035,07	0
	3.847.356.049,21	3.460.026

Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	-42.020.868,99	-40.582
	676.315.733,73	677.755
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.842
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	40.582
IV. Bilanzgewinn	944.552.011,50	840.429
davon Gewinnvortrag: 766.006.772,46 €; 31.12.2017: 557.421 Tsd. €		
	2.517.730.208,90	2.413.608
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	306.977,05	317
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	182.232,00	240
2. Steuerrückstellungen	2.816.000,00	1.956
3. Rückstellung für latente Steuern	0,00	475
4. Sonstige Rückstellungen	12.370.441,81	15.929
	15.368.673,81	18.600
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	990.000.000,00	840.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2017: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 990.000.000,00 €; 31.12.2017: 840.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.684.059,57	98.822
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 25.499.377,82 €; 31.12.2017: 1.848 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 84.184.681,75 €; 31.12.2017: 96.975 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	968.484,43	1.876
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 729.519,21 €; 31.12.2017: 1.711 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 238.965,22 €; 31.12.2017: 165 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	195.206.281,56	71.715
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 195.206.281,56 €; 31.12.2017: 71.715 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.933.300,83	12.620
davon aus Steuern: 670.714,46 €; 31.12.2017: 0 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 188.261,79 €; 31.12.2017: 127 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.933.300,83 €; 31.12.2017: 12.620 Tsd. €		
	1.311.792.126,39	1.025.033
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 237.368.479,42 €; 31.12.2017: 87.893 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.074.423.646,97 €; 31.12.2017: 937.140 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.158.063,06	2.468
	3.847.356.049,21	3.460.026

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	€	2018 €	Tsd. €	2017 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		31.119.626,05		32.171
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	8.885.757,52		13.502	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	381.291,78		457	
c) Übrige	331.082,32	9.598.131,62	337	14.296
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-13.015.819,98		-9.659	
b) Soziale Aufwendungen	-2.527.726,32	-15.543.546,30	-2.167	-11.826
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 230.964,89 €; 2017: 169 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 227.401,90 €; 2017: 186 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.967.685,67 €; 2017: 1.677 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.802.159,17		-13.890
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2017: 7.194 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-1.086.212,26		-464	
b) Übrige	-17.286.279,81	-18.372.492,07	-18.430	-18.894
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-439,87		1.857
7. Erträge aus Beteiligungen		28.130.854,70		75.964
davon aus verbundenen Unternehmen: 28.004.088,90 €; 2017: 75.903 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.461.020,78		13.544
davon aus verbundenen Unternehmen: 20.975.129,00 €; 2017: 12.938 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		959,73		139
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		163.054.223,70		216.402
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens, davon		-7.496.005,38		-4.236
a) Abschreibungen: 5.572.488,28 €; 2017: 2.911 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 1.043.240,48 €; 2017: 1.322 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 6.454.451,86 €; 2017: 2.797 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-24.913.471,04		-20.777
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.586.883,55 €; 2017: 1.695 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		180.237.582,49		281.036
14. Ergebnis vor Steuern		180.237.142,62		282.893
15. Steuern vom Einkommen		2.960.025,47		4.140
davon latente Steuern: Ertrag 1.616.291,25 €; 2017: 439 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		183.197.168,09		287.033
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		-4.651.929,05		-4.025
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		766.006.772,46		557.421
19. Bilanzgewinn		944.552.011,50		840.429

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 und Beteiligungen 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. Latente Steuern

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 31.12.2018 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 252 % (31.12.2017: 202 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,17 % (31.12.2017: 0 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4 % für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurden neue Sterbetafeln herangezogen. Der daraus resultierende Effekt ist unwesentlich. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. 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 2018 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2017: 14).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2018 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 25.935 Tsd. € (31.12.2017: 27.326 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2018 sind keine Gruppenmitglieder 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.

9. 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

10. 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. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 4 Objekte (31.12.2017: 4 Objekte).

In den Zugängen der geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau des laufenden Geschäftsjahres sind 104 Tsd. € (2017: 28 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen enthalten. Zum Bilanzstichtag sind insgesamt 133 Tsd. € (31.12.2017: 28 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2017: 7.194 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Zuschreibungen in Höhe von 8.869 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (2017: 4.565 Tsd. €) vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.572 Tsd. € (2017: 2.911 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 147.596 Tsd. € (2017: 216.396 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.716.231 Tsd. € (31.12.2017: 2.534.275 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Tochtergesellschaft in Tschechien und diversen Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus dem Verkauf von je einer Tochtergesellschaft in Österreich und in Ungarn sowie Kapitalherabsetzungen. Die Gesellschaft war an der im Jänner 2018 verkauften Betriebsobjekte Verwertung Gesellschaft m.b.H. & Co. Leasing OG, Wien, unbeschränkt haftender Gesellschafter.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	240.787	102.815
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	54.424	26.424
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	44.689	47.589
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	38.170	34.200
RCP Amazon, s.r.o., Prag	35.388	38.638
Vaci 76 Kft, Budapest	33.076	34.776
Visionary Prague, s.r.o., Prag	32.027	0
Europolis Holding B.V., Amsterdam	31.690	35.520
CAINE B.V., Hoofddorp	30.493	31.493
BA Business Center s.r.o., Bratislava	28.000	28.000
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	25.500	28.000
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	23.400	13.000
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.639	0
Sonstige unter 20 Mio. €	114.300	73.890
	752.583	494.345

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 15.422 Tsd. € (31.12.2017: 119.171 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Ausleihungen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
ZAO Avielen AG	3.589	4.801
Sonstige	0	119
	3.589	4.920

Keine sonstigen Ausleihungen (31.12.2017: 119 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 wechselfällige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 160 Tsd. € (31.12.2017: 53 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	2.224	2.501
Forderungen aus Zinsen	23.299	18.873
Forderungen aus Gewinnausschüttungen	0	13.211
Forderungen aus Steuerumlagen	4.641	5.722
	30.164	40.307

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 15 Tsd. € (31.12.2017: 10.400 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Weiterverrechnungen enthalten (31.12.2017: im Wesentlichen Forderungen für einen Liegenschaftsverkauf). Die Reduzierung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2018 505 Tsd. € (2017: 212 Tsd. €).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Disagio Anleihen	4.488	2.336
Sonstige	284	303
	4.772	2.639

d) Aktive latente Steuer / Rückstellungen für latente Steuern

Die latente Steuer beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und wird auf Unterschiede zwischen den steuerlichen und den unternehmensrechtlichen Wertansätzen zum Bilanzstichtag für folgende Positionen gebildet (+ aktive latente Steuer / - passive latente Steuer):

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Grundstücke und Bauten	- 14.785	- 14.939
Personengesellschaften	13.753	1.659
Wertpapiere	7	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	18
Nebenkosten Anleihen	3.494	3.007
Nebenkosten Bankkredite	908	1.186
Rückstellungen für Abfertigungen	139	198
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.636	1.700
Bemessungsgrundlage 25% Steuersatz	5.160	- 7.171
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3% Steuersatz)	- 4.965	- 3.604
Daraus resultierende aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	1.141	- 1.901
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	0	1.426
Stand am 31.12.	1.141	- 475

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer	- 475	- 914
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	475	439
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	1.141	0
Stand am 31.12. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	1.141	- 475

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2017: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2017: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2017: 5.582.054) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2017: 40.581.532,58 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), Luxemburg, eine von Starwood Capital Group ("Starwood") verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmersvertretern.

Im 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. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversamm- lung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. Im Berichtsjahr wurden aus diesem Programm 197.983 Ak- tien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erwor- ben.

In 2018 wurde eine Dividende in Höhe von 0,80 € (2017: 0,65 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 74.423 Tsd. € (2017: 60.691 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2018 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 944.552 Tsd. € (31.12.2017: 840.429 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.141 Tsd. € einer Ausschüttungssperre. Im Vorjahr gab es keine Ausschüttungs- sperre.

Zum Stichtag 31.12.2018 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.09.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapi- tal in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 09.05.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft begab im 3. Quartal 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre nicht-nachrangige, un- besicherte 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. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,80 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emmissionsbedin- gungen mit Wirkung zum 14.05.2018 auf 30,4062 € angepasst. 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.

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. €	31.12.2018	31.12.2017
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 50.450
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	40.582
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	50.450
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	40.582

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. €	2018	2017
Stand am 1.1.	40.582	39.282
Erwerb eigene Anteile gesamt	- 4.652	- 4.025
Umbuchung Nominale eigene Anteile ins Grundkapital	1.439	1.300
Zuweisung Gewinnrücklagen	4.652	4.025
Stand am 31.12.	42.021	40.582

f) 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. €, die über die Laufzeit aufgelöst werden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 182 Tsd. € (31.12.2017: 240 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 2.816 Tsd. € (31.12.2017: 1.956 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr von 2.300 Tsd € und für Vorjahre 516 Tsd €.

Die Rückstellung für latente Steuern beinhaltet die Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern und betragen zum 31.12.2017 475 Tsd. €. Im Jahr 2018 werden aktive latente Steuern ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Bauleistungen	3.434	3.216
Prämien	2.984	4.048
Derivatgeschäfte	1.868	1.088
Grundsteuer und Grunderwerbsteuer	1.560	4.154
Personal (Urlaube und Überstunden)	695	1.418
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	574	955
Geschäftsbericht und Gutachten	171	207
Sonstige	1.084	843
	12.370	15.929

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. Darüber hinaus 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 Programm ist revolving, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltfrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. 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 orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und 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 Vergütungsausschuss 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 (Phantom Shares) 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.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2018 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	465.000	525.000	990.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.499	7.433	76.752	109.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	730	239	0	969
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	195.206	0	0	195.206
Sonstige Verbindlichkeiten	15.933	0	0	15.933
Summe	237.368	472.672	601.752	1.311.792

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
Summe	87.893	333.121	604.019	1.025.033

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2018 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
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
	990.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 109.684 Tsd. € (31.12.2017: 98.822 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 194.923 Tsd. € (31.12.2017: 71.262 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 283 Tsd. € (31.12.2017: 453 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 12.848 Tsd. € (31.12.2017: 12.114 Tsd. €), offene Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Investitionszuschüsse von Mietern	1.636	1.700
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	522	568
Garantieentgelte	0	200
	2.158	2.468

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2018 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2018 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2017 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	36.489	€	23.967	26.855
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	1.934	€	1.934	1.450
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	288	€	288	673
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	4.789	€	4.789	6.130
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	1.027	€	1.027	8.469
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	22.442	€	22.442	0
	66.969		54.447	43.577

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

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 714 Tsd. € (31.12.2017: 693 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.356 Tsd. € (31.12.2017: 3.278 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 635 Tsd. € (31.12.2017: 621 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.163 Tsd. € (31.12.2017: 3.107 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.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2018	31.12.2018		31.12.2018	31.12.2018
12/2016	12/2024	10.440	0,44%	3M-EURIBOR	- 116	- 116
06/2017	06/2027	11.388	0,79%	3M-EURIBOR	- 206	- 206
06/2017	06/2027	29.686	0,76%	3M-EURIBOR	- 504	- 504
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	- 1.041	- 1.041
		81.714			- 1.867	- 1.867

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2017	31.12.2017		31.12.2017	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
		83.562			- 1.088	- 1.088

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.

11. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2018	2017
Mieterträge Immobilien	13.352	15.408
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.271	4.422
Managementenerlöse	13.220	12.151
Sonstige Umsatzerlöse	277	190
	31.120	32.171

Nach Regionen

Tsd. €	2018	2017
Österreich	19.635	21.674
Deutschland	3.892	4.197
Osteuropa	7.593	6.300
	31.120	32.171

Sonstige betriebliche ErträgeErträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Tsd. €	2018	2017
Zuschreibung laufendes Jahr	8.869	4.565
Erlöse Anlagenabgänge	17	10.147
Buchwertabgang	0	- 1.139
Sonstige Aufwendungen	0	- 71
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	17	8.937
	8.886	13.502

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 331 Tsd. € (2017: 337 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 15.544 Tsd. € (2017: 11.826 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 67 Dienstnehmer (2017: 65) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	153	114
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	78	55
	231	169

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

Tsd. €	2018	2017
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 60	54
Dotierung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	2	7
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	115	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	126	71
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	44	54
	227	186

Abschreibungen

Tsd. €	2018	2017
Abschreibung immaterielles Vermögen	250	365
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.344	6.102
Außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	7.194
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200	220
Geringwertige Wirtschaftsgüter	8	9
	6.802	13.890

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 1.086 Tsd. € (2017: 464 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 207 Tsd. € (2017: 210 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 879 Tsd. € (2017: 254 Tsd. €), davon 386 Tsd. € für Vorjahre.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2018	2017
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.069	4.204
Instandhaltungsaufwendungen	1.646	2.266
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	793	40
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	748	395
Sonstige	500	397
Zwischensumme	7.756	7.302
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	3.385	2.663
Kosten der Begebung der Anleihen	1.044	2.964
Verwaltungs- und Managementkosten	1.041	842
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	805	1.050
Reisekosten	648	597
Büromiete inklusive Betriebskosten	636	630
Aufsichtsratsvergütungen	483	408
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	239	720
Weiterbelastung Konzernunternehmen	99	162
Sonstige	1.150	1.092
Zwischensumme	9.530	11.128
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	17.286	18.430

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 27.079 Tsd. € (2017: 73.211 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 1.052 Tsd. € (2017: 2.753 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen von Festgeldern und Bankguthaben.

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2018	2017
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	147.596	216.396
Verkauf von Finanzanlagen	15.458	6
	163.054	216.402

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2018	2017
Abschreibung von Finanzanlagen	5.572	2.911
Wertberichtigung Zinsen	1.043	1.321
Verlust aus dem Abgang	881	4
	7.496	4.236

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2018	2017
Zinsaufwendungen Anleihen	17.623	14.715
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.587	1.695
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.399	2.438
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	1.774	1.566
Sonstige	530	362
	24.913	20.776

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2018	2017
Steuerumlage Gruppenmitglieder	4.714	5.739
Körperschaftsteuer	- 3.270	- 2.000
Latente Steuern	1.616	439
Sonstige	- 100	- 38
Steuerertrag	2.960	4.140

SONSTIGE ANGABEN**12. 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.

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

Torsten Hollstein, Vorsitzender
 Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
 Richard Gregson
 Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
 John Nacos
 Michael Stanton

Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)

Durch Namensaktie entsendet:

Jeffrey Gordon Dishner (ab 28.9.2018)
Laura Mestel Rubin (ab 28.9.2018)
Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)
Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)

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 sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie drei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2018 (für 2017) gelangten 361 Tsd. € (Vorjahr: 368 Tsd. €) an Fixvergütungen (einschließlich Sitzungsgelder in Gesamthöhe von 88 Tsd. €; Vorjahr: 93 Tsd. €) zur Auszahlung. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 206 Tsd. € erfasst (2017: 660 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 90 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2017: 35 Tsd. €) und 43 Tsd. € (2017: 5 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 74 Tsd. € an (2017: 620 Tsd. €; hiervon 595 Tsd. € für die Executive Search im Zusammenhang mit dem CEO-Nachbesetzungsverfahren). Die Beratungskosten in Höhe von € 150 Tsd. für das CFO Besetzungsverfahren wurden ebenfalls im Jahr 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2018 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzungstag) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der durch Namensaktien entsendeten Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 380 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2018 berücksichtigt.

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 betraf 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% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied 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.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält nach wie vor 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG hatten sich in 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28.2.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an der CA Immo AG – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren wurde gestartet. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien am 18.7.2018, vollzogen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16 % des Grundkapitals nunmehr größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100 % Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI wird von mit Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verbundenen Unternehmen kontrolliert. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Frank Nickel (bis 31.3.2018)
Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der im Geschäftsjahr 2018 aktiven Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr 8.601 Tsd. € (2017: 1.526 Tsd. €). Der Gesamtaufwand aus fixen Gehaltsbestandteilen belief sich auf 1.918 Tsd. € (2017: 1.050 Tsd. €). Die Fixbezüge betragen 1.060 Tsd. € (2017: 750 Tsd. €). Hinzu kamen Sachbezüge in Höhe von 79 Tsd. € (Vorjahr: 114 Tsd. €), Diäten in Höhe von 5 Tsd. € (Vorjahr: 8 Tsd. €) sowie Pensionskassenbeiträge von 74 Tsd. € (2017: 41 Tsd. €). Unter Berücksichtigung der in 2018 ausbezahlten variablen Gehaltsbestandteile (exkl. Abfertigungs- und Abfindungszahlungen) belief sich der Anteil der fixen Vergütungskomponente auf 27% (Vorjahr: 69%). Auf gehaltsabhängige Abgaben entfielen 701 Tsd. € (2017: 136 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 79 Tsd. € (31.12.2017: 138 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

An variablen Gehaltsbestandteile wurden insgesamt 5.088 Tsd. € ausbezahlt (Vorjahr: 476 Tsd. €). Diese beinhalten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristigen Bonusansprüche. Darüber hinaus wurden weitere Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen in Gesamthöhe von 1.596 Tsd. € geleistet (Vorjahr: 0 Tsd. €).

Die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2017 wurde mit 100% festgelegt. Daraus resultierten Bonusansprüche in Höhe von 1.500 Tsd. € (Vorjahr: 931 Tsd. €), wovon 1.150 Tsd. € (Vorjahr: 466 Tsd. €) unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung gelangten (Sofortzahlung). Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Sofortzahlungen sowie Phantomaktien) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. Für Dr. Hans Volckens wurden die restlichen 50% seines Bonusanspruchs für das Geschäftsjahr 2017 (350 Tsd. €) auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals 2017 (24,82 € je Aktie) mit insgesamt 14.101 Phantomaktien unterlegt.

Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen zukünftigen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Des Weiteren wurde die Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2018 im Zuge der Verhandlungen mit dem CEO mit 100% festgelegt, sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen – keine Umwandlung in Phantom Shares. Zusätzlich zu diesen Zahlungen erhielt Andreas Quint einen Antrittsbonus (Signing-Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Der Sign-On-Bonus wurde bereits zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

Dr. Hans Volckens erhielt im Zuge seines vorzeitigen Austritts als CFO von CA Immo Ausgleichs- und Abfindungszahlungen von insgesamt 476 Tsd. €. Darüber hinaus wurden sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche inkl. Phantom Shares zur Zahlung fällig. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit Dr. Volckens ebenfalls eine Zielerreichung von 100% vereinbart. Die ausgewiesenen Short Term Incentives setzten sich daher aus Sofortzahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31.7.2019 (408 Tsd. €) sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016 ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls in Höhe von 917 Tsd. € zur Gänze ausbezahlt.

Per 31.12.2018 bestehen damit im Rahmen des variablen Vergütungssystems für die in 2016, 2017 und 2018 beginnenden Tranchen aus Phantomaktien keine Rückstellungserfordernisse (Stand per 31.12.2017: 2.191 Tsd. €).

VORSTANDSBEZÜGE¹⁾

in Tsd. €	Andreas Quint ²⁾		Keegan Viscius ³⁾		Hans Volckens ⁴⁾		Frank Nickel ⁵⁾		Gesamt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Fixbezüge	560	0	79	0	321	350	100	400	1.060	750
Gehaltsabhängige Abgaben	276	0	13	0	258	56	154	81	701	136
Sachbezüge, Firmenfahrzeug, etc.	0	0	28	0	39	34	12	80	79	114
Diäten	1	0	0	0	3	6	0	2	5	8
Beiträge in Pensionskassen	57	0	6	0	0	0	10	41	74	41
Summe fixe Gehaltsbestandteile	895	0	126	0	621	446	276	603	1.918	1.050
<i>Summe fixe Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>39%</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>23%</i>	<i>85%</i>	<i>15%</i>	<i>60%</i>	<i>27%</i>	<i>69%</i>
Short Term Incentive (Sofortzahlung)	860	0	0	0	1.158	76	600	400	2.619	476
Short Term Incentive (Phantom Shares)	560	0	0	0	917	0	992	0	2.470	0
Summe variable Gehaltsbestandteile	1.420	0	0	0	2.076	76	1.593	400	5.088	476
<i>Summe variable Gehaltsbestandteile in %</i>	<i>61%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>77%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>40%</i>	<i>73%</i>	<i>31%</i>
Summe fixe und variable Gehaltsbestandteile	2.315	0	126	0	2.696	522	1.869	1.003	7.006	1.526
Abfertigungs- und Abfindungszahlung (CoC)	1.120	0	0	0	419	0	57	0	1.596	0
Gesamtbezüge	3.435	0	126	0	3.115	522	1.926	1.003	8.601	1.526

1) Die Darstellung enthält ausschließlich in 2017 bzw. 2018 ausbezahlte bzw. aufgewendete Vergütungsbestandteile (exkl. Urlaubersatzleistungen in Höhe von 66 Tsd. € für Dr. Volckens bzw. 116 Tsd. € für Frank Nickel). Für Bonusansprüche aus den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurden per 31.12.2017 bereits 2.191 Tsd. € rückgestellt.

2) Vorstandsvorsitzender (CEO) seit 1.1.2018

3) Mitglied des Vorstands (CIO) seit 1.11.2018

4) Mitglied des Vorstands (CFO) bis 10.10.2018

5) Vorstandsvorsitzender (CEO) bis 31.12.2017; Mitglied des Vorstands bis 31.3.2018

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 67 Angestellte (2017: 65).

15. 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.

16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs eines verbundenen Unternehmens mit einer Liegenschaft in Slowenien.

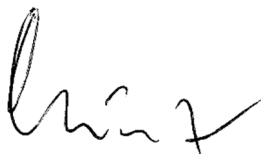
In seiner Sitzung vom 8.3.2019 bestellte der Aufsichtsrat der CA Immo AG Dr. Andreas Schillhofer zum neuen Finanzvorstand (CFO) der Gesellschaft. Dr. Andreas Schillhofer wird sein Amt spätestens mit Wirkung zum 1.10.2019 antreten.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 944.552.011,50 € eine Dividende von 0,90 € je Aktie, somit insgesamt 83.725.469,10 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 860.826.542,40 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorsitzender)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2018 €	Zugänge €	davon Zugänge Zinsen €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
EDV-Software	2.372.816,06	228.550,74	0,00	0,00	0,00	2.601.366,80
	2.372.816,06	228.550,74	0,00	0,00	0,00	2.601.366,80
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten						
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	258.197.678,94	2.853.524,52	0,00	197.394,28	28.070.719,48	288.924.528,66
	308.856.620,02	2.853.524,52	0,00	197.394,28	28.070.719,48	339.583.469,74
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.108.602,63	249.534,24	0,00	91.905,44	0,00	3.266.231,43
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	16.614.983,77	12.068.665,92	104.293,78	0,00	- 28.070.719,48	612.930,21
	328.580.206,42	15.171.724,68	104.293,78	289.299,72	0,00	343.462.631,38
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.760.241.518,07	45.213.852,18	0,00	9.565.778,36	0,00	2.795.889.591,89
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	502.859.042,39	302.098.394,57	0,00	46.534.882,29	0,00	758.422.554,67
3. Beteiligungen	281.584,19	0,00	0,00	7,27	0,00	281.576,92
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	850.000,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	29.501.952,96	0,00	0,00	206.943,61	0,00	29.295.009,35
	3.293.734.097,61	347.312.246,75	0,00	57.157.611,53	0,00	3.583.888.732,83
	3.624.687.120,09	362.712.522,17	104.293,78	57.446.911,25	0,00	3.929.952.731,01

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2018 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2018 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2018 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2018 €	Bilanzwert am 31.12.2018 €	Bilanzwert am 31.12.2017 €
2.080.465,46	249.601,77	0,00	0,00	0,00	2.330.067,23	271.299,57	292.350,60
2.080.465,46	249.601,77	0,00	0,00	0,00	2.330.067,23	271.299,57	292.350,60
10.013.334,80	0,00	370.000,00	0,00	0,00	9.643.334,80	41.015.606,28	40.645.606,28
90.383.066,33	6.344.437,55	8.498.757,52	24.273,96	0,00	88.204.472,40	200.720.056,26	167.814.612,61
100.396.401,13	6.344.437,55	8.868.757,52	24.273,96	0,00	97.847.807,20	241.735.662,54	208.460.218,89
2.420.890,97	208.119,85	0,00	91.905,44	0,00	2.537.105,38	729.126,05	687.711,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612.930,21	16.614.983,77
102.817.292,10	6.552.557,40	8.868.757,52	116.179,40	0,00	100.384.912,58	243.077.718,80	225.762.914,32
225.966.647,28	4.027.000,00	147.596.294,33	2.739.260,24	0,00	79.658.092,71	2.716.231.499,18	2.534.274.870,79
8.514.340,00	325.660,00	0,00	3.000.000,00	0,00	5.840.000,00	752.582.554,67	494.344.702,39
899,00	7.267,28	0,00	0,00	0,00	8.166,28	273.410,64	280.685,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
24.581.569,32	1.212.561,00	0,00	87.985,97	0,00	25.706.144,35	3.588.865,00	4.920.383,64
259.063.455,60	5.572.488,28	147.596.294,33	5.827.246,21	0,00	111.212.403,34	3.472.676.329,49	3.034.670.642,01
363.961.213,16	12.374.647,45	156.465.051,85	5.943.425,61	0,00	213.927.383,15	3.716.025.347,86	3.260.725.906,93

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2018		Eigenkapital 31.12.2018		Jahresergebnis 2017		Eigenkapital 31.12.2017	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	45	RSD	- 2.736	RSD	- 1.477	RSD	60	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	22.399	HUF	692.114	HUF	16.092	HUF	669.715	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	128	HUF	1.089.720	HUF	65.394	HUF	1.089.592	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	838.082	EUR	100	- 190	EUR	28.577	EUR	614	EUR	26.565	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	242	EUR	31.161	EUR	748	EUR	27.487	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	650	EUR	35.483	EUR	1.085	EUR	31.896	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	- 21.752	HUF	1.619.166	HUF	193.727	HUF	1.640.917	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	350.310	HUF	2.780.771	HUF	408.574	HUF	2.730.461	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.200	EUR	100	229	EUR	23.677	EUR	360	EUR	20.273	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 145.263	HUF	1.991.474	HUF	1.287	HUF	2.137.046	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	14.788	HUF	5.420.175	HUF	72.209	HUF	5.405.388	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	4.547	EUR	16.837	EUR	5.004	EUR	14.466	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	328	EUR	881	EUR	259	EUR	812	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 936	EUR	15.004	EUR	4.238	EUR	15.940	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	11.029	EUR	193.682	EUR	5.451	EUR	170.490	EUR
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	Laibach	50.075	EUR	100	455	EUR	10.545	EUR	353	EUR	10.092	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 59.210	CZK	361.123	CZK	Erwerb 2018		Erwerb 2018	
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 910	EUR	- 8.328	EUR	440	EUR	- 7.418	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	154.818	EUR	100	3.377	EUR	151.195	EUR	4.193	EUR	152.011	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	1.428	EUR	16.775	EUR	8.128	EUR	25.345	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	36.118	EUR	2.044.846	EUR	291.336	EUR	2.027.728	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	1.815	EUR	- 1.246	EUR	1.336	EUR	- 3.061	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	5	EUR	54	EUR	5	EUR	48	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	19.117	EUR	15.963	EUR	- 1.627	EUR	- 3.167	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	4.192	EUR	3.691	EUR	- 168	EUR	- 501	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	1	EUR	132	EUR	14	EUR	130	EUR

Die Angaben für 2018 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. 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. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei, Slowenien sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 umfasst der Konzern insgesamt 196 Gesellschaften (31.12.2017: 200) mit rund 382 Mitarbeitern (31.12.2017: 378) in 14 Ländern¹⁾.

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. 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 und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 4,5 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2018 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 298,2 Mio. € (31.12.2017: 257,8 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das

österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2018 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 560,2 Mio. € (31.12.2017: 494,2 Mio. €).

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 Berlin, Frankfurt 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 ¹⁾	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	20	20
- hiervon Joint Ventures	3	3
Deutschland	101	101
- hiervon Joint Ventures	27	28
Osteuropa ²⁾	75	79
- hiervon Joint Ventures	4	8
Konzernweit	196	200
- hiervon Joint Ventures	34	39

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

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

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

Standort Osteuropa

In Osteuropa liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das osteuropäische Bestandsimmobilienportfolio 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 den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Der Internationale Währungsfond (IMF) hat in seinem im Januar 2019 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhalteneres, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 3,7% in 2017 folgte dieselbe Prognose für 2018 und ein leichter Rückgang um 0,2 Prozentpunkte auf 3,5% in 2019, sowie 3,6% Wirtschaftswachstum in 2020. Der aktuelle Ausblick notiert 0,2 und 0,1 Prozentpunkte unter den im Oktober 2018 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,8% der Eurozone über das Jahr 2018 fällt 60 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2017 aus. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene leicht nach unten revidiert. Die Arbeitslosigkeit hat in der EU-28 den niedrigsten Wert seit 2008 erreicht.

Die CA Immo Kernmärkte 2018²⁾

Das Wachstum in der Eurozone betrug 2018 1,8% und in der gesamten EU 1,9%, verglichen mit jeweils 2,4% im Vorjahr. Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote lag mit 7,9% (gegenüber 8,6% im Januar 2018) im Euroraum sowie mit 6,6% (gegenüber 7,2% im Januar 2018) in der gesamten EU im Januar 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Die Staatsverschuldung betrug Ende des

3. Quartals 2018 86,1% in der Eurozone (80,8% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2019 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2018: 1,3%). Dem gegenüber standen 1,5% in der Europäischen Union (Januar 2018: 1,6%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen, der anhaltenden konjunkturellen Stabilität und einem damit verbundenen höheren Lohnwachstum mittelfristig weiterhin steigend erwartet.

Die Wirtschaft in Österreich setzte ihr Wachstum in 2018 mit einem Anstieg des realen BIP um 2,7% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 1,7%, die Arbeitslosenquote bei 4,7%.

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 3,3% bzw. 2,1% die niedrigste Arbeitslosenquote.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,4% in 2018, ein Rückgang um 80 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahreswert von 2,2%. Dieser Rückgang wurde hauptsächlich durch das schwächere Exportwachstum und die zunehmende Konsumzurückhaltung der Verbraucher, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, verursacht. Die Inflationsrate wurde im Januar 2019 für Deutschland mit 1,7% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in der CEE-Region konnte, wenn auch im Jahresvergleich verlangsamt, über das Jahr 2018 beibehalten werden. 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 zentral- und osteuropäischen Volkswirtschaften.

Innerhalb der CEE-Kernmärkte zeigten Polen und Ungarn 2018 mit 5,4% bzw. 4,9% das stärkste Wachstum. Das BIP in Rumänien wuchs 2018 um 4,1%, Tschechien um 3,0%. Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern ist

¹⁾ Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg, Financial Times, The Economist

²⁾ Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums: Sie liegt in Tschechien bei 2,1%, in Polen bei 3,5%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 3,8%.

Die Inflationsrate zeigte in 2018 zum Vorjahr einen leicht negativen Trend und lag nicht in allen CEE-Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien meldete für Januar 2019 eine Inflationsrate von 2,0%, während der Jahreswert in Rumänien bei 3,2% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Polen mit 0,7% registriert, in Ungarn mit 2,8%.

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 07. März 2019 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. „Der EZB-Rat geht inzwischen davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über das Ende 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.“

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde auch im Jahr 2018 fortgeführt. Das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere als geldpolitische Sondermaßnahme blieb bis Ende des Jahres in Kraft, wurde dann aber nicht verlängert. Nach der offiziellen Aussendung der Europäischen Zentralbank „beabsichtigt der EZB-Rat, die Tilgungsbeträge der im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten erworbenen Wertpapiere für längere Zeit über den Zeitpunkt hinaus, zu dem er mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange wie erforderlich bei Fälligkeit weiterhin vollumfänglich wieder anzulegen, um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.“ Weiterhin wird „eine neue Reihe von vierteljährlichen gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (GLRG III) mit jeweils zweijähriger Laufzeit von September 2019 bis März 2021 durchgeführt. Diese neuen Geschäfte werden zur Aufrechterhaltung günstiger Kreditvergabebedingungen der Banken und zur reibungslosen Transmission der Geldpolitik beitragen.“

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,31% und -0,33%. Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 bereits viermal eine Zinserhöhung vorgenommen. Rumänien sorgte im Januar 2018 mit der ersten Zinsanhebung seit 2008 (Erhöhung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 2,0%) für eine Marktüberraschung und erhöhte den Leitzins bis Mai 2018 in zwei weiteren Schritten auf 2,5%. Mittelfristig wird in allen CEE-Kernmärkten mit weiteren Zinserhöhungen gerechnet.

Die Rendite der 10-jährigen US Treasuries erreichte im Jahr 2018 – beeinflusst durch vier Zinsanhebungen durch die Federal Reserve Bank – ein 5-Jahres-Hoch bei 3,3%. Bis zum Ende des Jahres sank dieser Wert jedoch wieder auf 2,6%. Die nachweislich erkennbar gestiegene Bereitschaft der FED für Zinserhöhungen führte im Laufe des Jahres 2018 im Zusammenwirken mit anderen Faktoren zu einer Zunahme der Volatilität an den internationalen Finanzmärkten.

Ausblick²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im März 2019 ihre Wachstumsprognose für die Eurozone erneut nach unten korrigiert. Die Prognose für das Jahr 2019 wurde auf 1,1% und für das Jahr 2020 auf 1,6% herabgesenkt. Die Inflationserwartung wurde für das Jahr 2019 auf 1,2% und für 2020 auf 1,5% reduziert.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH³⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Österreich erreichte im Jahr 2018 insgesamt rund 4,1 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 18% unter dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und auch internationaler Investoren, auf die 2018 noch mehr als 44% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

²⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Bloomberg, Financial Times, The Economist

³⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Austria Investment MarketView H2 2018; Vienna Office MarketView H2 2018; Austria Real Estate Market Outlook 2019

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank – wie schon im Vorjahr – und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von knapp 3,75% für Objekte im Wiener CBD. Auch die Renditen in guten und durchschnittlichen Lagen fielen im 2018 erneut und stehen bei 4,10% bzw. 4,60%. CBRE Research erwartet auch in 2019 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 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2018 auf rund 266.000 m², eine Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von mehr als 70%.

Die Vermietungsleistung von rund 269.000 m² stieg im Jahresvergleich (2017: 192.000 m²). Die Leerstandsrate stieg, aufgrund eines gestiegenen Fertigstellungsvolumens, im Laufe des Jahres 2018 um ca. 30 Basispunkte auf 5,2%.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau im Bereich von 25,50 € je m². In guten Bürolagen wurde ein Mietwachstum auf 18,50 € monatlich je m² registriert, während die monatliche Miete in durchschnittlichen Lagen bei rund 15,50 € je m² liegt.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND¹⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf 60,2 Mrd. € (5% über dem Vorjahresergebnis), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2017 noch einmal übertroffen wurde. 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 von internationalen Investoren gestützt wird. Büroimmobilien stellen nach wie vor den Investitionsschwerpunkt der Investoren dar und konzentrierten 2018 über die Hälfte des Gesamtvolumens auf sich. Rund 60% der Investitionen betrafen die Top-Standorte. Die Spitzenrenditen unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch in moderaterem Ausmaß im Vergleich zu den

Vorjahren. Die CBD-Nettoanfangsrendite wird für die Top 7 - Märkte mit 3,06% angegeben.

Der **Berliner** Büromarkt verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und erreichte mit 6,8 Mrd. € das drittstärkste Jahr in seiner Geschichte (73% über dem 10-jährigen Mittel). Die Spitzenrendite liegt bei 3,10% (2017: 3,10%).

Am Büromarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 9,6 Mrd. € registriert (41% über dem Vorjahresniveau). Die größten deutschen Einzeltransaktionen fanden allesamt in Frankfurt statt. Die Spitzenrendite blieb stabil und lag zum Jahresende bei 3,20%.

Der Büro-Investmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 6,7 Mrd. € ein Wachstum von 12% im Jahresvergleich. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 2,90% und damit um 20 Basispunkte gegenüber dem Jahresende 2017.

Büroimmobilienmarkt²⁾

Die anhaltend positive Konjunktorentwicklung der deutschen Volkswirtschaft spiegelte sich 2018 in einem BIP-Wachstum von 1,4% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2017: 2,2%, 2016: 2,2%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte jedoch 2018 erneut einen neuen 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 2018 die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt fort. Der Flächenumsatz summierte sich auf 984.000 m² und lag damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um mehr als 4% im Jahresvergleich auf 38,0 € je m², während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 18,70 € monatlich um 8% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2017: 3,1%). Das Stadtgebiet München ist mit einer Leerstandsrate von 2,0% de facto voll vermietet.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 256.400 m² in 2018 (Neubauten und Kernsanierungen) lag um 8% über

¹⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Germany Office Investment MarketView Q4 2018; Berlin, Munich, Frankfurt Investment MarketView Q4 2018

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Munich, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2018; Destatis

dem Wert des letzten Jahres und damit knapp über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Für 2019 ist eine Entspannung der Angebotssituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projekten nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,6 Mio. m².

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2018 auf 620.200 m². Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von mehr als 13%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 7,8%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete leicht auf 41,00 € je m² an. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 20,70 € je m² angegeben und bleibt damit im Vorjahresvergleich stabil. Das Fertigstellungsvolumen (Neubauten und Kernsanierungen) lag mit rund 104.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2021 aktuell rund 590.000 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Bürohochhauses ONE in Frankfurt, ist für das Jahr 2021 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,3 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2018 mit einem Büroflächenumsatz von 840.400 m² einen 9%igen Rückgang zum Vorjahr. Dieser liegt trotz alledem rund 34% über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich erneut deutlich auf ihr aktuelles Niveau von 2,2% (2017: 3,1%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 33,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen Aufwärtstrend und stand bei monatlich 21,25 € je m² – 10% über dem Ergebnis des Vorjahres. Über das Jahr 2018 wurden rund 230.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 6% frei verfügbar waren. Obwohl für 2019 ein Anstieg auf mehr als 440.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Das registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 13,2 Mrd. € lag um 11% über dem bisherigen Rekordwert des Vorjahres. Nach Regionen entfiel das größte Volumen auf Polen (54%), gefolgt von Tschechien (19%), Ungarn (14%) und Rumänien (7%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das vierte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,2 Mrd. €, wovon 2,7 Mrd. € auf den Bürosektor entfielen. Die registrierte Spitzenrendite liegt in **Warschau** bei rund 4,75%. CA Immo war nach 2017 auch 2018 mit der Akquisition der Prime-Büroimmobilie Warsaw Spire C 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 4,50% angegeben.

Infolge des starken zweiten Halbjahres übertraf das Investitionsvolumen in Ungarn das Niveau von 2017 und verzeichnet das dritte Jahr in Folge eine starke Nachfrage auf dem Investmentmarkt. **Budapest** verzeichnete eine weitere Renditekompression für Top-Büroprojekte auf 5,75% (2017: 6,00%). Rumänien registrierte im Jahr 2018 ein Investitionsvolumen von ca. 900 Mio. €, wovon rund 50% auf den Bürosektor entfielen. **Bukarest** machte über 78% des gesamten Investitionsvolumens aus. Die Spitzenrendite wird mit 7,25% angegeben.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest, Bukarest und Belgrad) setzte sich im Jahr 2018 eine positive Vermietungsdynamik fort, die zu einem Rückgang der Leerstandsdaten im Jahresverlauf führte.

Zum Jahresende 2018 stand die Bürogesamtfläche in **Warschau** bei rund 5,5 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 230.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 700.000 m² in Bau – bis 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2018 mit 858.400 m² sowohl über dem Niveau von

¹⁾ Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2018

²⁾ Quellen: CBRE: ERIX, Prague, Warsaw, Office MarketView Q4 2018, Romania Market View 2018, Budapest Offices Snapshot Q4 2018

2017 als auch über dem Rekordniveau des Jahres 2015. Die Leerstandsrate stand zum Jahresende bei 8,7% und reduzierte sich damit um 3,0 Prozentpunkte zum Vorjahreswert. Die Spitzenmiete ging in den letzten Quartalen sukzessive zurück und liegt in zentralen Lagen bei ca. 24,00 € je m² monatlich.

Bis Jahresende 2018 wurden in **Bukarest** rund 325.000 m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 8% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 144.000 m² (inkl. der von CA Immo entwickelten Orhideea Towers) auf 2,91 Mio. m² zum Jahresende und soll 2019 um weitere 300.000 m² wachsen. Die Leerstandsrate reduzierte sich auch über das Jahr 2018 deutlich und steht mit 7,4% zum Jahresende auf einem historisch niedrigen Stand. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2018 bei rund 536.000 m² und übertraf damit den bisherigen Rekordwert des Jahres 2015. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,6 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen erreichte in 2018 mit rund 230.000 m² den höchsten Wert seit einem Jahrzehnt, wird im Folgejahr aber wieder deutlich rückläufig erwartet. Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und stand trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf dem Rekordniveau von 7,3 % (2017: 7,5%). Die Durchschnittsmiete für verfügbare Büroflächen wird aktuell mit 12,20 € je m² und Monat angegeben, verglichen mit 25,00 € je m² und Monat für Büroflächen der Kategorie Prime. CBRE berichtet ein Mietwachstum von 5-9% über den gesamten Markt im Jahr 2018.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2018 ein Rekordjahr. Der Büroflächenbestand 2017 von rund 3,34 Mio. m² wurde bis Ende 2018 um rund 133.000 m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 520.000 m² in etwa das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate sank substantiell und stand zum Jahresende bei 5,1%. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen belaufen sich auf monatlich 21,50 € je m².

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Haupt-

städten spezialisiert. Ziel ist die Expansion des fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Durch Bestandsakquisitionen sowie die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2018 um 17% auf 4,5 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2017: 3,8 Mrd. €). Davon entfallen 3,8 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,7 Mrd. € (15%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 59 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 44% 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 141.572 m² (2017: 132.365 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag vier Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 242.349 Tsd. € (2017: 4 Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 225.075 Tsd. €). 2018 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 13.352 Tsd. € (2017: 15.408 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2018 wurden rund 22.400 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2017: rund 15.800 m²). Aufgrund des Auszugs der Österreichischen Post AG aus dem Büroobjekt an der Erdberger Lände reduzierte sich die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio der CA Immobilien Anlagen AG auf rund 74% (2017: 94%). Als Nachmieter konnten bereits das Wiener Verkehrsamt und der Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger gewonnen werden. Darüber hinaus wird die Volksbank Wien Ende 2019 eine Bürofläche von rund 14.000 m² am Standort beziehen.

Projektfertigstellungen

In unmittelbarer Nähe zu den Wiener Naherholungsräumen Donaukanal und Grünem Prater hat CA Immo das rd. 13.200 m² fassende **Bürogebäude ViE** entwickelt,

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den CA Immo Bestand übernommen wurde.

Investitionen

2018 investierte die Gesellschaft 14.922 Tsd. € (2017: 17.253 Tsd. €) in Projektentwicklungen und das Bestandsportfolio. 1.646 Tsd. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen (insbesondere in Mieterausbauten in den Objekte Erdberger Lände, Wolfganggasse, Storchengasse sowie des Donau Business Centers am Handelskai) (2017: 2.266 Tsd. €); 11 Tsd. € (2017: 47 Tsd. €) wurden für Projektentwicklungen aufgewendet.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Liegenschaften veräußert.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die **Mieterlöse** reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um –13% und lagen bei 13.352 Tsd. € (2017: 15.408 Tsd. €). Analog zu den Mieterlösen reduzierten sich die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** von 4.422 Tsd. € auf 4.271 Tsd. €. Demgegenüber erhöhten sich die **Managementenerlöse** um 9% von 12.150 Tsd. € in 2017 auf 13.220 Tsd. € in 2018. Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um –3% auf 31.120 Tsd. € (Vorjahr: 32.171 Tsd. €). Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt: 63% Österreich, 13% Deutschland, 24% Zentral- und Osteuropa.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um 33% und beliefen sich auf 9.598 Tsd. € (2017: 14.296 Tsd. €). Im Vorjahr wurden Verkaufserlöse (Anlagenabgänge) in Höhe von 10.147 Tsd. € lukriert. Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 8.869 Tsd. € (2017: 4.565 Tsd. €).

Infolge des Kontrollwechsels, der sich durch die Veräußerung der von der IMMOFINANZ-Gruppe an CA Immo gehaltenen 26%- Beteiligung an einen von Starwood Capital Group ("Starwood") verwalteten Luxemburger Fonds ergab und der auf Basis der in den Vorstandsverträgen bestehenden „Change of Control“-Klausel erfolgten Leistungen erhöhte sich der **Personalaufwand** im Vorjahresvergleich um 31% von 11.826 Tsd. € in 2017 auf 15.544 Tsd. € in 2018. Details zur Vorstandsvergütung finden Sie im Anhang. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 67 Dienstnehmer (2017: 65).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich auf –6.802 Tsd. € (2017: –13.890 Tsd. €). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen –18.372 Tsd. € (2017: –18.894 Tsd. €). Hiervon entfielen –9.530 Tsd. € (Vorjahr: –11.128 Tsd. €) auf allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare sowie die Kosten für die Begebung einer Anleihe oder Verwaltungs- und Managementkosten. Die direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf –7.756 Tsd. € (2017: –7.302 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von 0 Tsd. € im Vergleich zu 1.857 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 28.131 Tsd. € (2017: 75.964 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen des Umlaufvermögens in Höhe von –7.496 Tsd. € (2017: –4.236 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 21.461 Tsd. € (2017: 13.544 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 1 Tsd. € (2017: 139 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 163.054 Tsd. € (2017: 216.402 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 147.596 Tsd. € (2017: 214.116 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von –5.572 Tsd. € (2017: –2.911 Tsd. €) gegenüber.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** erhöhten sich um 20% auf –24.913 Tsd. € (2017: –20.777 Tsd. €). Die Zinsen für Darlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um 2% und betragen –2.399 Tsd. € (2017: –2.438 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte stiegen auf –1.774 Tsd. € (2017: –1.566 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von –1.695 Tsd. € in 2017 auf –2.587 Tsd. € in 2018. Aufgrund der in 2017 erfolgten Begebung von Wandelschuldverschreibungen lagen die **Zinsaufwendungen für Anleihen** in 2018 bei –17.623 Tsd. € und damit um 20% über dem Vorjahreswert von –14.715 Tsd. €. Nach Begebung einer weiteren 7,5-jährigen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € und einem Kupon von 1,875% im September 2018 notieren per 31. Dezember 2018 fünf Unternehmensanleihen von CA Immo im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Mutter-gesellschaft 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 zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um 36% auf 180.238 Tsd. € (2017: 281.036 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 180.237 Tsd. € (2017: 282.893 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 2.960 Tsd. € (2017: 4.140 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2018 ein **Jahresüberschuss** von 183.197 Tsd. € nach 287.033 Tsd. € per 31. Dezember 2017. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von –4.652 Tsd. € (2017: –4.025 Tsd. €) für die per 31. Dezember 2018 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.780.037 Stück eigenen Aktien (rund 6% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 766.007 Tsd. € (2017: 557.421 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 944.552 Tsd. € (2017: 840.429 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Vorstand eine Dividende von 0,90 € je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine nochmalige Anhebung um rund 13%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2018 (27,62 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 15. Mai 2019 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 13. bzw. 14. Mai 2019).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 30.648 Tsd. € (2017: 68.766 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt –286.827 Tsd. € (2017: –308.734 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 205.448 Tsd. € (2017: 299.864 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 3.460.026 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 3.847.356 Tsd. € per 31. Dezember 2018.

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich von 3.260.726 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 3.716.025 Tsd. € per 31. Dezember 2018. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2018 bei 97% (31.12.2017: 94%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 271 Tsd. € (31.12.2017: 292 Tsd. €); 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 242.349 Tsd. € (31.12.2017: 4 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 225.075 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 243.078 Tsd. € (31.12.2017: 225.763 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** stiegen um 14% auf 3.472.676 Tsd. € (31.12.2017: 3.034.671 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.716.231 Tsd. € (31.12.2017: 2.534.275 Tsd. €). Der Anstieg des Buchwerts ist im Wesentlichen auf Kapitalzuschüsse an Tochtergesellschaften für Immobilieninvestitionen sowie auf Aufwertungen der Beteiligungen zurück zu führen.

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich von 196.661 Tsd. € per 31. Dezember 2017 auf 125.418 Tsd. € per 31. Dezember 2018. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um 40% auf 30.351 Tsd. € (31.12.2017: 50.863 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2018 über **liquide Mittel** in Höhe von 95.066 Tsd. € (31.12.2017: 145.798 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.517.730 Tsd. € (31.12.2017: 2.413.608 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 65% (31.12.2017: 70%). Das Anlagevermögen war zu 68% (31.12.2017: 74%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 15.369 Tsd. € (31.12.2017: 18.600 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 1.025.033 Tsd. € per Jahresende 2017 auf 1.311.792 Tsd. € per 31. Dezember 2018.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2017	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2018
Grundkapital	677.755	-1.439	0	0	0	676.316
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	854.841
Gewinnrücklagen	40.582	1.439	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	840.430	0	-74.423	183.197	-4.652	944.552
Summe Eigenkapital	2.413.608	0	-74.423	183.197	-4.652	2.517.730

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).

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Starwood

Am 18. April 2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre von CA Immo. Das Übernahmeangebot richtete sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis betrug 27,50 € je Aktie und verstand sich *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Übernahmeangebots und seiner Abwicklung erklärten Dividende reduziert wurde. Das Angebot konnte von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Uhr Ortszeit Wien angenommen werden. Bis zum Ende der Annahmefrist wurden 153.489 Stück Aktien der CA Immo angedient. Details zum Übernahmeangebot samt Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats von CA Immo finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/uebernahmeangebote/>.

IMMOFINANZ AG verkauft Aktienpaket an Starwood

Nach dem gescheiterten Übernahmeangebot von Starwood genehmigte der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG am 2. Juli 2018 den Paketverkauf der rund 26%-Beteiligung an CA Immo. Erwerber der 25.690.163 Stück Inhaberaktien und vier Namensaktien war die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. (nunmehr SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.). Der Paket-Verkaufspreis belief sich auf insgesamt 757,9 Mio. €, das entspricht durchgerechnet einem Wert je Aktie von 29,50 €. Das Closing der Transaktion erfolgte im 3. Quartal 2018 – nach Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden und der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der vier Namensaktien.

Mit einer Beteiligung von rund 26% sowie den vier Namensaktien ist Starwood nunmehr größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen AXA S.A., BlackRock Inc. (mit jeweils rund 4% des Grundkapitals der Gesellschaft) sowie die S IMMO Gruppe (mit rund 6%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Angaben zum Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsabschluss) um bis zu 359.168.301,36 (rd. 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lauten-

de Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023. In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2016 wurde der Vorstand jeweils für die Geltungsdauer von 30 Monaten zum Erwerb eigener Aktien (§ 65 Abs 1 Z 8 AktG) im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals und gegebenenfalls auch zur Einziehung oder zur Veräußerung eigener Aktien – auch auf eine andere Weise als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot – ermächtigt. Auf Grundlage dieser Ermächtigung startete CA Immo bereits Ende November 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. 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 hatte sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und durfte nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete gemäß Ermächtigungsbeschluss am 2. November 2018. Ein neuer Ermächtigungsbeschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien wurde durch die 31. ordentliche Hauptversammlung abgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund des festgelegten Höchstlimits von 24,20 € je Aktie insgesamt nur 197.983 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 23,50 € je Aktie (bzw. 23,55 € je Aktie inkl. Nebenkosten) erworben. Per 31. Dezember 2018 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Rückkaufprogrammes finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

In der 26. ordentlichen Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis 6. Mai 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 13.756.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 100.006.120 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2013), 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 die Gesellschaft 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 entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,80 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft, wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 14.5.2018 auf 30,4062 € angepasst. 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. Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung wurde das bedingte Kapital 2013 von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längsten 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

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

„Change of Control“ Regelungen

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), 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 Pflichtanbot gemäß Übernahmegesetz legen muss. Firmenzusammenschlüsse gelten grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels innerhalb der Sphäre des neuen Großaktionärs Starwood wurde für alle Vorstandsmitglieder vertraglich ausgeschlossen. Details zu den im Geschäftsjahr 2018 auf Basis der bestehenden „Change of Control“-Klausel erfolgten Leistungen finden Sie im Anhang.

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 Kodex¹⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2018 geltenden Fassung (vom Jänner 2018) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat), Nr. 38 (Vorstandsbestellung) 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 2018 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/> zur Verfügung.

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 über-

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

nehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche 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 (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 2018) 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.

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.

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.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

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. Auch wenn sich seit der Finanzkrise, also seit 2009, der Aufschwung im Euroraum wieder normalisiert hat, könnte eine erneute Krise in Zukunft wesentliche negative Folgen für CA Immo mit sich bringen.

In ihrem Jahresausblick für 2019 sehen Experten den Höhepunkt des globalen Wirtschaftswachstums überschritten. Die konjunkturelle Dynamik dürfte sich in der Eurozone aber auch in vielen Schwellenländern abschwächen – so auch der Ausblick des Internationalen Währungsfonds (IWF)¹⁾. Ein globaler Konjunkturrückgang wird für 2019 nicht erwartet. Es dürften vor allem politische Belastungsfaktoren sein, die weiterhin zu Schwankungen an den Märkten führen. Europa belastet weiterhin der Haushaltskonflikt mit Italien und die Sorge vor einem unregulierten BREXIT. Hinzu komme der globale Handelsstreit – insbesondere zwischen den USA und China.

Der IWF sagt für 2019 ein globales Wachstum von 3,5% voraus. Im darauffolgenden Jahr soll es mit 3,6% wieder etwas stärker aufwärtsgehen. In Deutschland, dem größten Markt von CA Immo, soll sich das Wachstum in diesem Jahr auf nur noch 1,3% verlangsamen. Das sind 0,6 Prozentpunkte weniger als noch im vergangenen Herbst. Erst 2020 werde sich die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von 1,6% wieder erholen. Für die Eurozone rechnet die OECD mit einer weiteren Abschwächung auf 1,8% und auf 1,6% in 2020.²⁾

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.

Umgekehrt könnte ein für 2019 prognostizierter leichter Inflationsanstieg die Notenbanken dazu veranlassen, ihre expansive Geldpolitik weiter zu straffen, was wiederum zu höheren Zinsen führen würde. Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrig-

zinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich ein **Zinsanstieg** 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.

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.

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen, Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben. Geopolitische Spannungen und politische Faktoren müssen also im Auge behalten werden.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie 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.

¹⁾ International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

²⁾ International Monetary Fund (IMF). 2018. World Economic Outlook 2018: Challenges to Steady Growth. Washington, DC: IMF. <https://www.imf.org/en/publications/weo>.

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. Durch die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Austritt Großbritanniens aus der EU erfährt der deutsche Immobilienmarkt und hier insbesondere Frankfurt einen zusätzlichen Auftrieb. Neben Berlin und München zählt Frankfurt zu den deutschen Top 3 Investmentstandorten für großvolumige Core-Objekte. Der Wert von Immobilien ist 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. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch übersteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo

durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Nach den zahlreichen Verkäufen in den vergangenen Jahren (Verkauf des Tower 185 in Frankfurt sowie von non-core Immobilien) und den zuletzt getätigten osteuropäischen Akquisitionen hat das Portfolio nahezu die gewünschte regionale Verteilung erreicht, die für den österreichischen Markt einen maximalen Anteil von 20% und ansonsten eine gleichmäßige Aufteilung auf Deutschland und Osteuropa vorsieht. Deutschland bleibt mit einem Anteil von 44% weiterhin 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 fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 27% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2018 werden rund 20% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterlöse sind PricewaterhouseCoopers gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. **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 rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und 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 hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. 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 Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit ausgeschlossen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden 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 vertrag-

lich zu binden. Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, die zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. 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-Transfers (Schulungen) bzw. der Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie einer möglichst 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 laufenden Erträge 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 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 sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum 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. Änderungen in 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 und des Kapitalmarktes 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 oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. 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.

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. Die Verwendung der Verkaufserlöse zur Rückführung von Verbindlichkeiten 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 auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch 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. Zusätz-

licher 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 (Zinsscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 95% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren 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

ten 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 Fremdwahrungszuflusse 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 Landerverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht kaum. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswahrung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt. Darüber hinaus können Wahrungsbewegungen 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 2019 und 2020, auch wenn mit einer abschwächenden Dynamik gerechnet wird. Wir erwarten über diesen Zeitraum stabile Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte weiterhin deutliche Wachstumstendenzen. Darüber hinaus wird das Finanzierungs- und Zinsumfeld auch 2019 bestimmend für die Immobilienbranche sein.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der letzten Jahre verfügt die CA Immo Gruppe über eine ausgezeichnete Marktposition auf ihren Kernmärkten.

Das Jahr 2018 war von einem starken Portfoliowachstum geprägt. Neben einem organischen Wachstumsschub durch die erfolgreiche Fertigstellung von vier Entwicklungsprojekten in Berlin, Wien, Bukarest sowie Frankfurt und anschließender Übernahme in das Bestandsportfolio des Konzerns, wurden zusätzliche Ankäufe von hochwertigen Bestandsimmobilien in den CEE – Kernmärkten Warschau, Prag und Bukarest umgesetzt.

Diese damit verbundene signifikante Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen des Konzerns, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, stärkt unmittelbar die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit der CA Immo.

Development

Das organische Wachstum durch die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo – vor allem in Deutschland – wird auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Gegen Ende 2019 sollen die in Bau befindlichen Büro-Entwicklungsprojekte Bürogebäude am Kunstcampus, MY.B und Cube (Berlin), sowie der dritte Bauabschnitt WA3 des Wohnprojektes in München-Baumkirchen abgeschlossen werden.

Zusätzlich sollen die Developments in Vorbereitung zügig einem Baustart zugeführt werden. Dies umfasst neben einem Bürogebäude in Prag auch mehrere Wohnprojekte, die auf den eigenen Grundstücksreserven mit Wohnwidmung realisierbar sind.

Bestandsgeschaft

In einer Like-for-like-Betrachtung wird über das Gesamtportfolio im Geschäftsjahr 2019 wie schon im Vorjahr eine positive Entwicklung erwartet. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit historisch niedrigen Leerstandsdaten in mehreren Kernstädten wird, insbesondere in Deutschland, eine Fortsetzung des Mietpreiswachstums 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 über die letzten beiden Jahre signifikant angehobenen Zinsabsicherungsquote von zum Stichtag über 90% wurde die Robustheit des Cash-Flows der Gruppe auch im Falle steigender Zinsen deutlich gefestigt. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb

über den Betrachtungszeitraum unverändert, der Ausblick wurde auf stabil angehoben.

Wesentliche Parameter, die den für 2019 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, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Das Finanzierungsumfeld hinsichtlich Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung unseres Portfolios. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt insbesondere von der Verfügbarkeit von dafür notwendigem externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie die Transparenz und der Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. 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 insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“) – zu nennen.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)**, (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)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

CA Immo ist zudem seit 2018 Mitglied der **Innovationsplattform RE!N (Real Estate Innovation Network)** mit dem Ziel, eigene Innovationsansätze in Kooperation mit anderen Immobilienunternehmen und Start-ups frühzeitig zu pilotieren.

Die Ableitung eigener sowie die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse zieht CA Immo u. a. für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien heran, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sichern.

Wien, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 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.

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 2018 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.716.231) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 752.583) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus der Zuschreibung zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 147.596 sowie Abschreibungen auf diese in Höhe von TEUR 4.353 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 2018 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 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 und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- 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, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten 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 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und 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 9. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. August 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind 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 27. März 2019

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer

Wirtschaftsprüferin

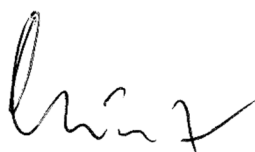
¹⁾Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen 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, 27.3.2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

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



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

