GESCHÄFTSBERICHT 2013

CPI Immobilien AG

INHALT

Einleitung, Strategie & Produktneuigkeiten

Vorwort des Vorstandes 4

Vorwort des Aufsichtsrates 5

Unternehmensstrategie 7

CPI Leitsätze 11

Die Gesellschaft

Organigramm der CPI Gruppe 14

CPI Immobilien AG 15

CPI Tochterunternehmen 16

Wien - eine Stadt zeigt Potenzial

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt 21

Jahresabschluss 2013

Bilanz CPI Immobilien AG zum 31.12.2013 26

Erfolgsrechnung 2013 29

Lagebericht zum Jahresabschluss 2013 30

Immobilienvermögen - Struktur und Kommentar 33

Immobilienvermögen - Bestandsportfolio zum 31.12.2013 35

Auf in die Zukunft!

Zukunftsaussichten für das Geschäftsjahr 2014 39

Sechshauser Straße 82-84, 15. Wiener Gemeindebezirk

CPI EINLEITUNG, STRATEGIE & PRODUKTNEUIGKEITEN

Vorwort
des Vorstandes

„Die starken Immobilienerlöse des Vorjahres konnten 2013 wieder übertroffen werden."

Wir dürfen wieder über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr berichten. Unsere langjährige Strategie und richtige Marktpositionierung bei Wohnimmobilien in den städtischen Wiener Lagen hat sich im vergangenen Geschäftsjahr 2013 sehr gut bestätigt und die CPI Immobilien AG konnte sich den allgemeinen Veranlagungstrend der letzten Jahre in Richtung sicherer Wohnimmobilieninvestments zur Gänze zu Nutze machen.

Bei großer Nachfrage nach Wohnimmobilien konnten wir als Gesamtgruppe im Geschäftsjahr 2013 Immobilienerlöse in Höhe von netto rund EUR 38,3 Mio. (2012: rd. EUR 35,5 Mio.) erwirtschaften. Das bedeutet ein Plus von 8% gegenüber dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr bei einer leicht höheren Gewinnmarge.

Sehr zufrieden sind wir mit der großen Marktakzeptanz unserer innovativen Produktpalette an Immobilieninvestments. Neben den klassischen Direktinvestments hat sich im letzten Jahr besonders die Produktschiene der erweiterten CPI Eigentumsbeteiligung für größere Einzelinvestoren sehr gut etabliert. Wir konnten dieses Produkt perfekt auf die Bedürfnisse der Anleger optimieren. Insgesamt konnten mit der Produktkategorie der CPI Eigentumsbeteiligung bereits 7 ganze Zinshäuser erfolgreich abgewickelt werden.

Hervorzuheben ist, dass unsere stark optimierten Planungs- und Bauleistungen einen wichtigen Teil an unserem wirtschaftlichen Erfolg beitragen. Wir konnten im Geschäftsjahr 2013 neben 9 ganzen Zinshäusern weitere 76 Wohnungseigentumsobjekte veräußern. Etliche davon wurden bereits „vom Plan weg", also noch während der Sanierung und des Dachgeschoßausbaues verkauft. Wir sehen darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Kompetenz unseres Unternehmens und in die hohe Qualität unserer Bau- und Sanierungsleistungen.

Aufgrund der guten Nachfrage legt der Vorstand aktuell bereits die Schienen für erweiterte Vertriebsaktivitäten. Neben österreichischen und deutschen Investoren sollen künftig verstärkt international Zinshausprojekt-Pakete angeboten werden. Dabei wird neben dem Management auch die gesamte Entwicklung, der Ausbau und die Verwertung im Sinne eines Full-Service-Leistungspakets geboten.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei unseren Aktionären, bei allen Kunden und Geschäftspartnern sowie unseren Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung während dieses Geschäftsjahres.

Komm.Rat Mag. Ernst Kreihsler

Mitglied des Vorstandes
der CPI Immobilien AG

Komm.Rat Johann Franke

Mitglied des Vorstandes
der CPI Immobilien AG

Vorwort
des Aufsichtsrates

„Wien bleibt in Bezug auf Lebensqualität weltweit die Nummer 1."

Wien – Impulsgeber und Wirtschaftsmotor für Österreich und Mitteleuropa – hat seine Position auf dem internationalen Markt mehr als behaupten können. So wurde die österreichische Hauptstadt im Frühjahr 2014 erneut zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit gewählt. Bei der von der Beratungsagentur Mercer durchgeführten Vergleichsstudie hebt sich Wien vor allem in den Bereichen öffentliche Verkehrsmittel sowie Wohnqualität ab – und liegt damit vor den deutschsprachigen Städten München, Frankfurt und Zürich.

Nicht grundlos dient die Stadt Wien daher auch als Headquarter zahlreicher internationaler Unternehmen. Über 300 internationale Konzerne steuern ihre Osteuropa-Aktivitäten von ihrer CEE-Zentrale in Wien aus.

Am Wiener Wohnimmobilienmarkt ist zukünftig auch für ein reiches Betätigungsfeld für Investoren gesorgt: Nach einer Prognose der Statistik Austria wird Wien künftig das stärkste Bevölkerungswachstum aller neun österreichischen Bundesländer aufweisen und sich zum Bundesland mit der jüngsten Bevölkerungsstruktur entwickeln. Für 2015 erwarten die Experten 1,76 Millionen Einwohner, bis 2030 soll die Zahl auf 1,91 Millionen steigen. Diesem Zustrom an Menschen folgt entsprechender Wohnbedarf, wodurch Wiener Wohnimmobilien auch in Zukunft ein wichtiges und begehrtes Anlagegut sein werden.

Im internationalen Vergleich – zu Städten wie zum Beispiel München, London oder Paris – sind Wiens Einkaufspreise trotz laufendem Wertzuwachs relativ günstig. Deshalb sowie auch aufgrund der zentralen geopolitischen Lage Wiens sehen wir für die kommenden Jahre großes Potenzial für den Wiener Wohnimmobilienmarkt. Die erfolgreiche Strategie der CPI Immobilien AG, welche ihren Fokus auf die Bewirtschaftung Wiener Wohnimmobilien legt, soll daher weiterhin konsequent verfolgt werden.

In diesem Sinne bedanken wir uns beim Vorstand und bei den Mitarbeitern der CPI für die erneut hervorragende Umsetzung der Unternehmensziele und das erbrachte Engagement. Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014!

Komm.Rat Johann Kubu

Vorsitzender des Aufsichtsrates
der CPI Immobilien AG

Mag. Franz Harrand

Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrates
der CPI Immobilien AG

Wällischgasse 4, 3. Wiener Gemeindebezirk

Unternehmensstrategie

Alles aus einer Hand

Die CPI wurde im Jahr 1997 von KR Johann Franke und KR Mag. Ernst Kreihsler gegründet, welche das Unternehmen auch heute noch als Vorstände leiten.

Die damaligen Unternehmensgrundsätze und das Geschäftskonzept „Alles aus einer Hand“ sind heute genauso aktuell wie damals. Auch die begehrten Immobilienobjekte als Basis unseres unternehmerischen Handelns haben sich seither nicht geändert. Wie die langjährige Erfahrung und die laufende Marktentwicklung der letzten Jahre zeigen, hat sich kein anderes Immobiliensegment derart gut und stabil entwickelt.

Gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen entwickelt, bewirtschaftet und verwertet die CPI Immobilien AG historische Gebäude in guten innerstädtischen Lagen in Wien. Die Auswahlkriterien der potenziellen Objekte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Stilzinshäuser in attraktiver innerstädtischer Lage aus der Wiener Gründerzeit
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Hohes Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- Überwiegend Wohnimmobilien

Das gut bewährte Unternehmenskonzept „Alles aus einer Hand“ sieht in seiner Umsetzung vor, dass alle wesentlichen Geschäftsbereiche innerhalb der CPI Immobilien AG und deren speziell für diese Aufgabenbereiche gegründeten Tochterunternehmen abgedeckt werden. Die Unternehmen der CPI erbringen nahezu alle für die Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Objekte notwendigen Leistungen im engen Verbund. Eine Strategie, die maximale Wirtschaftlichkeit, klare Kommunikationslinien und in Folge auch hohe Kundenzufriedenheit ermöglicht. Mit Hilfe dieses klar durchdachten Konzeptes ist es der CPI Immobilien AG möglich, ein definiertes Segment am Immobilienmarkt abzudecken und ihr umfassendes Marktwissen strategisch bestmöglich für einen konstanten Erfolg am Markt zu nutzen.

Unternehmensstrategie

Geschlossene Wertschöpfungskette

Im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie ist die CPI Immobilien AG gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften in folgenden Geschäftsbereichen erfolgreich tätig:

- Ankauf von Gründerzeit-Zinshäusern mit Wertschöpfungspotenzial
- Projektanalysen, Ausbau- und Machbarkeitsstudien für den Ankauf
- Entwurf, Einreich- und Ausführungsplanung für Ausbauprojekte
- Bauausführung von Zinshausprojekten als eigener Baumeister- und Installateurbetrieb
- Entwicklung von Zinshausprojekten für Investoren
- Realisierung von Bauträgerprojekten
- Aktives Portfoliomanagement
- Handel mit revitalisierten Objekten sowie Zinshäusern mit Entwicklungspotenzial
- Immobilienverwaltung und Facility-Management (Gebäudereinigung)
- Immobilienvermietung
- Immobilienverkauf

Die CPI Immobilien AG bewirtschaftet ihre Immobilien als Komplettanbieter und erbringt die dafür notwendigen Leistungen fast ausschließlich selbst. Dieses Konzept einer geschlossenen Wertschöpfungskette rund um das Immobiliengeschäft konnte während 15 Jahren Geschäftstätigkeit permanent verfeinert werden und viele Synergien in den einzelnen Arbeitsschritten erzeugen.

Durch den erfolgreichen Ausbau von über 200 Gründerzeithäusern und die Bewirtschaftung von tausenden Wohneinheiten hat die CPI Gruppe ein umfangreiches Wissen in jedem einzelnen Segment ihrer Wertschöpfungskette aufgebaut, was sich in der kumulierten Betriebsleistung positiv niederschlägt.

Unternehmensstrategie

Immobilieninvestments in Wien

Neben den klassischen Direktinvestments für Investoren, wie Zinshäuser, Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und Vorsorgewohnungen für Anleger bietet die CPI sehr innovative und sichere Immobilieninvestmentprodukte an:

Die klassische CPI Eigentumsbeteiligung
Bei der klassischen CPI Eigentumsbeteiligung können sich Anleger ab einer Veranlagungssumme von nur rund EUR 5.000,- je Hausanteil an einem renovierten Wiener Zinshaus als lastenfrei im Grundbuch eingetragene Eigentümer beteiligen und lukrieren während der Veranlagungsdauer von 10 Jahren quartalsmäßig inflationsgeschützte Mieterträge.

Die erweiterte CPI Eigentumsbeteiligung
Bei der erweiterten CPI Eigentumsbeteiligung erwerben größere Einzelinvestoren alleine oder gemeinsam ein saniertes Gründerzeithaus und bekommen hierbei die Möglichkeit einer Hebelung des Veranlagungsbetrages durch die Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung. Dieses im letzten Jahr sehr erfolgreich vertriebene Konzept ist als Gesellschaftslösung konzipiert. Die Einzelinvestoren übernehmen je nach Modell zwischen 89 bis 100% der Gesellschaftsanteile an einer eigenen Projektgesellschaft, die alleinige Grundeigentümerin eines sanierten Gründerzeit-Zinshauses ist.

Besichertes Wiener Grundbesitz-Darlehen plus
Das ausschließlich für deutsche Anleger konzipierte Vermögensaufbau-Konzept sieht vor, dass der Investor mit einer eigenen Projekt-GmbH einen Vertrag über die Gewährung eines nachrangigen Darlehens abschließt. Mit den Darlehen der Investoren und der Hebelungsmöglichkeit durch eine Kreditfinanzierung wird in der Folge ein zuvor genau definiertes, saniertes Gründerzeithaus in Wien erworben und auf die Veranlagungsdauer von 8 bis 10 Jahren ertragreich bewirtschaftet.

Direktanlagen bei der CPI Gruppe
Die CPI Gruppe bietet immer wieder attraktive Formen der Direktveranlagung in Form von Anlagen mit Eigenkapitalcharakter oder in Form von Anleihen und Darlehen in verschiedenen Gestaltungsformen an, bei denen eine attraktive Verzinsung oder eine realistische Wertsteigerung im Fokus des Investments steht.

Fonds-Lösungen
Die CPI Gruppe bietet für institutionelle Anleger in Kooperation mit einem deutschen Privatbankhaus auch Luxemburger Fonds-Veranlagungen oder individuelle Fonds-Lösungen an, deren Investitionsschwerpunkte von der CPI Gruppe gemanagte Wiener Zinshaus- und Wohnimmobilien(-projekte) sind.

Währinger Gürtel 139, 18. Wiener Gemeindebezirk

CPI Leitsätze

Die wichtigsten Argumente

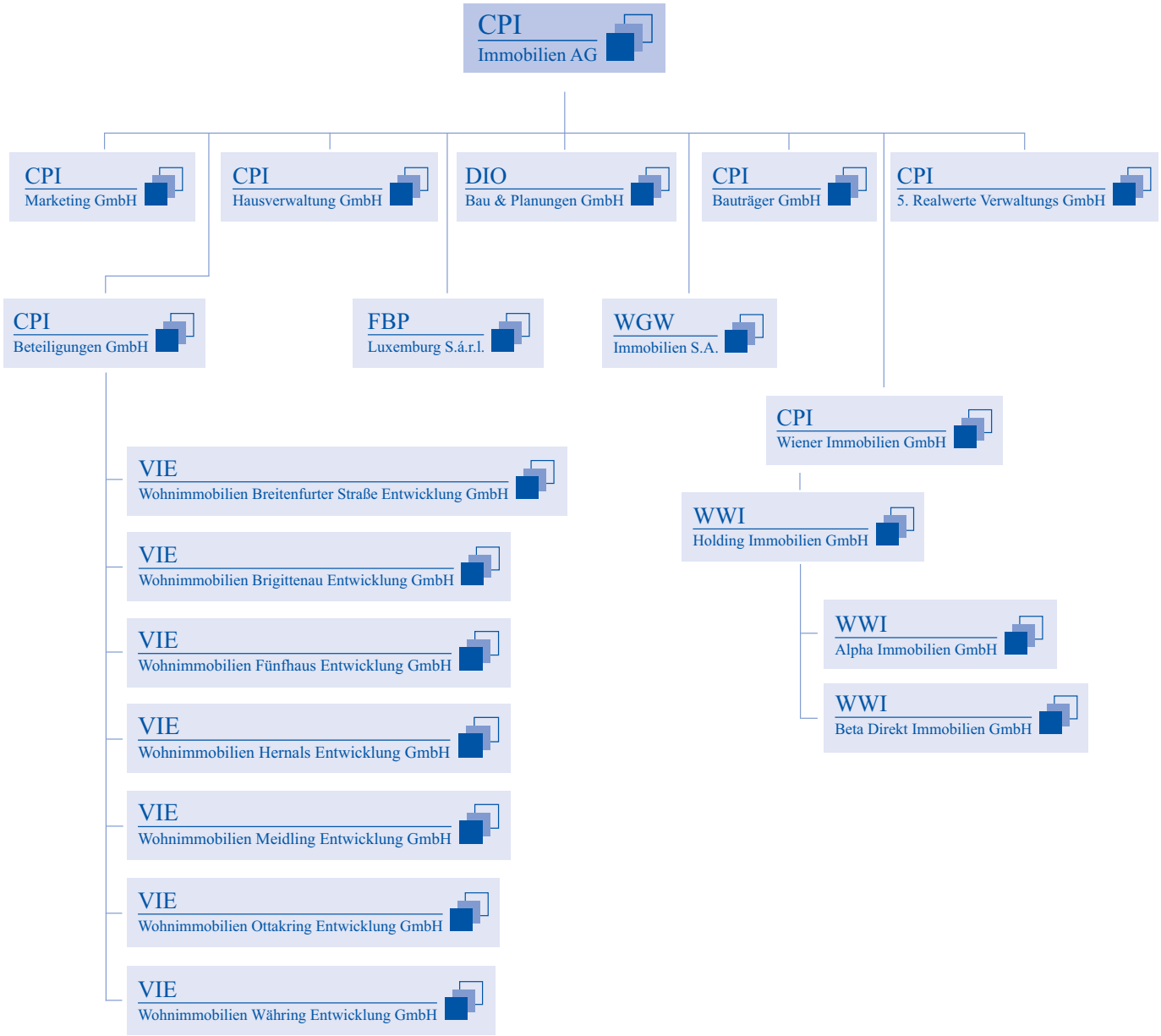
1. Sachwerte geben als Veranlagung mehr **Sicherheit**.
2. Immobilien bieten stets **Schutz vor steigender Inflation**.
3. Die meisten CPI Immobilien liegen innerhalb und um den Gürtel in Wien, wo die **Infrastruktur** und die Verkehrsanbindung sehr gut sind.
4. Wiener Gründerzeit-Zinshäuser profitieren vom Bevölkerungswachstum der kommenden Jahrzehnte aufgrund ihrer **guten städtischen Lage** in einer der attraktivsten Städte der Welt.
5. Über die nächsten 10 Jahre gesehen, lassen sich mind. 2-4% laufende Mietrendite und weitere 2-4% **Wertsteigerung** erzielen.
6. Wohnimmobilien sind im Vergleich zu Geschäfts- und Büroimmobilien **nicht von konjunkturabhängigen Leerständen und Ausfallsrisiken betroffen.**
7. Der **Vermietungsgrad** der von der CPI revitalisierten Wohnungen liegt annähernd bei 100%.
8. Mietverträge werden stets indexiert, das bietet optimalen **Inflationsschutz für den Anleger**.
9. Das Preisniveau der CPI Immobilien birgt in der Regel noch **Potenzial**.
10. Die CPI befasst sich nur mit **bewährtem Business in bewährten Lagen**.

Mariengasse 38, 17. Wiener Gemeindebezirk

CPI DIE GESELLSCHAFT

Organigramm der CPI Gruppe

per 31.12.2013



CPI
Immobilien AG

Die CPI Immobilien AG entwickelt und bewirtschaftet seit ihrer Gründung im Jahr 1997 Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit in innerstädtischen Lagen in Wien, die in erster Linie als Wohnimmobilien genutzt werden. Das Leistungsportfolio der CPI Immobilien AG und ihrer auf den folgenden Seiten kurz beschriebenen Tochtergesellschaften umfasst daher den Ankauf erfolgversprechender Objekte, deren Entwicklung durch Revitalisierung und Ausbau der Häuser und Wohnungen sowie deren Bewirtschaftung in Form von Vermietung und Verwaltung.

Die Gesellschaft hat hierbei für Anleger sehr innovative und gleichzeitig hoch sicherheitsbewusste Anlageprodukte entwickelt. Neben den klassischen Direktveranlagungen in ganze Zinshäuser bzw. in einzelne Anlagewohnungen und den bekannten Veranlagungsmöglichkeiten in ertragreiche CPI Anleihen und CPI Genussscheine haben sich in den letzten Jahren vermehrt auch die Veranlagungskonzepte der CPI Eigentumsbeteiligung und des Wiener Werte-Darlehens hervorragend etabliert.

Als Generalist der Immobilienentwicklung und -betreuung von Gründerzeithäusern spricht die CPI Immobilien AG Anleger an, die langfristig orientiert vom stabilen Realitätenmarkt in Wien in einer Phase des jahrzehntelangen Bevölkerungswachstums kapitalmarktunabhängig profitieren möchten und in klassische Wiener Sachwerte investieren.

Der Zinshausmarkt hat sich in Wien in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt und sehen wir in diesem Markt unverändert großes Potenzial für die kommenden Jahre. Die Nachfrage nach der direkten Veranlagung in eine Gründerzeit-Wohnimmobilie ist in Wien stark spürbar und schlägt sich in den erfolgreichen Verkaufszahlen 2013 nieder. Auffällig ist dabei die hohe Eigenkapitalquote vieler Anleger. Der größte Teil aller Anleger finanziert ihr Immobilien-Investment mittlerweile zu 100% Prozent mit Eigenkapital, Kreditfinanzierungen sind bereits die Ausnahme. Dieser positive Markttrend bestätigt unser Geschäftsmodell und fördert unsere finanzielle Basis.

CPI
Tochterunternehmen

CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH
Durch die CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH werden einzelne Zinshäuser und Zinshausanteile als Immobilienvermögenswerte selbst gehalten und im Rahmen unseres Asset Managements verwaltet und entwickelt. Innerhalb des Unternehmens ist auch ein eigener Objektreinigungsbereich eingerichtet, der als konzessionierter Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigungsbetrieb die regelmäßige Betreuung und Reinigung von Häusern der CPI Immobilien Gruppe übernimmt.

CPI Beteiligungen GmbH
Die CPI Beteiligungen GmbH als 100% Tochtergesellschaft der CPI Immobilien AG gewährleistet den Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen an Projektgesellschaften. Insbesondere jene Projektgesellschaften, die jeweils einzelne Zinshäuser bzw. Zinshausprojekte in Vorbereitung für Investorenkonzepte größerer Anleger ankaufen, werden von der CPI Beteiligungen GmbH gehalten.

CPI Hausverwaltung GmbH
Die CPI Hausverwaltung GmbH betreut als konzessionierte Immobilientreuhandgesellschaft seit dem Jahr 2000 als Immobilienverwalterin alle Objekte der CPI Gruppe. Darüber hinaus werden auch immer mehr Häuser und Anlageobjekte unserer Investoren durch sie verwaltet. Sie ist daher erste Ansprechstelle für Mieter, Wohnungseigentümer und Anlageeigentümer. Die Führung sämtlicher Mieter- und Eigentümerabrechnungen, die Klärung der steuerlichen Belange, die Durchführung von Wohnungsrücknahmen und -übergaben, die Abwicklung und der Abschluss von Mietverträgen sowie die technische Hausbetreuung, die Abwicklung von Groß- und Kleinsanierungen und die Führung von Eigentümerversammlungen gehören zu den verlässlichen Leistungen, auf die Grundeigentümer zählen können. Großes Augenmerk legt unsere Verwaltung dabei besonders auf Kundenorientierung, Kommunikation und die Zufriedenheit von Mietern sowie Liegenschaftseigentümern.

CPI Marketing GmbH
Die CPI Marketing GmbH leitet als konzessionierter Makler- und Immobilientreuhandbetrieb seit dem Jahr 2000 alle Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten der CPI Immobilien AG. Neben der klassischen Maklertätigkeit ist die CPI Marketing GmbH auch für unsere Kommunikation und unseren Marktauftritt nach außen zuständig. Sie betreut nicht nur professionell unsere Homepage, sondern bietet unsere Immobilien auch gezielt in externen Medien an. Auch die Organisation unserer Messeauftritte, Kundenveranstaltungen und Vortragsreihen stehen im Zeichen unserer Marketingabteilung.

CPI
Tochterunternehmen

CPI Realwerte Verwaltungs GmbHs
Die einzelnen CPI Realwerte GmbHs werden in Vorbereitung für den Erwerb eines Gründerzeithauses unter Inanspruchnahme nachrangiger Darlehen von Investoren zunächst von der CPI Immobilien AG gegründet und bis zum Objektankauf als Beteiligung gehalten. Die Immobilie wird ohne die Aufnahme von Bankkrediten über eine Laufzeit von bis zu 10 Jahren gehalten und in dieser Zeit von der CPI Realwerte GmbH bewirtschaftet. Am Ende der Laufzeit und dem Verkauf des Gesamtobjektes wird das Darlehen samt Zinsen an die Darlehensgeber zurückbezahlt, welche dann auch von einer Wertsteigerung des Gesamtobjektes profitieren können.

DIO Bau & Planungen GmbH
Diese Tochterfirma betreut seit 15 Jahren alle baulichen Leistungen der CPI Immobilien Gruppe. Sie ist daher insbesondere mit Gebäudesanierungen, Wohnungsumbauten, Aufzugseinbauten und kompletten Dachgeschossausbauten beschäftigt. Auch die für einen reibungslosen Bauablauf essentiellen Planungsleistungen werden innerhalb der DIO Bau & Planungen GmbH in einem eigens eingerichteten Planungsbüro professionell durchgeführt. Als gruppeneigener Baumeister- und Installateurfachbetrieb beschäftigt das Unternehmen neben Architekten und Baukalkulanten auch die ausführenden Facharbeiter wie u.a. Fassadeure, Dachdecker, Spengler, Zimmerleute, Maurer, Trockenbauer, Maler, Bodenleger, Bautischler, Schlosser und Installateure.

WGW Immobilien S.A.
Die WGW Immobilien S.A. ist eine offene Investmentgesellschaft, welche in Luxemburg als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital („société d'investissement à capital variable" oder „SICAV") Teil II des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 unterliegt. Die WGW Immobilien S.A. wurde am 17.6.2013 in Luxemburg gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Veranlagung in Wohnimmobilien und Wohnimmobilienprojekte im Großraum Wien, Österreich. Die Gesellschaft besteht in der Form eines so genannten „Umbrella-Fonds", d.h. es ist die Möglichkeit gegeben, Aktien in verschiedenen Teilfonds auszugeben.

FBP Luxemburg S.à.r.l.
Die FBP Luxemburg S.à.r.l. fungiert als Anlageberater der WGW Immobilien S.A. und hat insbesondere als Aufgaben die Beobachtung der Finanzmärkte, die Analyse der Zusammensetzung des jeweiligen Teilfondsvermögens und die Abgabe von Anlageempfehlungen an die WGW Immobilien S.A. unter Beachtung der Grundsätze der Anlagepolitik und der Anlagebeschränkungen der jeweiligen Teilfonds. Die Gesellschaft stellt die tägliche Verwaltung des jeweiligen Teilfondsvermögens sicher; sämtliche Anlageentscheidungen werden dementsprechend von der Gesellschaft getroffen.

Erdbergstraße 95, 3. Wiener Gemeindebezirk

CPI WIEN - EINE STADT ZEIGT POTENZIAL

Heinzelmanngasse 17, 20. Wiener Gemeindebezirk

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Wien – eine Stadt zeigt beständiges Potenzial
Erfolgreiche Investitionen in Wohnimmobilien sind immer auch Investitionen in das Potenzial einer Stadt. Wien hat hierfür die besten Grundlagen. Das starke Bevölkerungswachstum, die prosperierende Wirtschaftsleistung, die ausgezeichnete Infrastruktur und der hohe Kulturstandard sind die beste Basis für den Wiener Wohnungsmarkt und das schlägt sich seit Jahrzehnten in einer kontinuierlichen Aufwärtsentwicklung der Wohnungspreise nieder.

Wien wächst
Wien erlebt in den nächsten Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum aller österreichischen Bundesländer und wird eine der am stärksten wachsenden Städte Europas sein. Laut den offiziellen Berechnungen der Bundesanstalt Statistik Austria werden ausgehend von 1,73 Millionen Einwohnern für 2030 bereits insgesamt 1,97 Millionen Einwohner erwartet, in der ersten Hälfte der 2030er Jahre soll sogar die Zwei-Millionen-Marke überschritten werden.

Durch den deutlichen Anstieg der Wiener Wohnbevölkerung und dem noch stärkeren Anstieg der Haushaltszahl ist der Wohnungsbedarf in Wien groß und steigt zusätzlich von Jahr zu Jahr. Dieser steigenden Nachfrage wird in Wien nur sehr wenig zusätzliches Angebot gegenüberstehen. Damit sind für Investoren am Wiener Wohnimmobilienmarkt die besten Voraussetzungen für ein nachhaltiges und ertragreiches Investment geschaffen.

Preisentwicklung von Wiener Wohnimmobilien
Das Preisniveau Wiener Wohnimmobilien weist seit vielen Jahren eine kontinuierliche Entwicklung nach oben auf. Experten sehen auch für die kommenden Jahre eine stabile, weiter steigende Nachfrage nach gut entwickelten, renovierten und ausgebauten Objekten.

Die aktuell teuersten Wohnimmobilien gibt es nach wie vor im 1. Bezirk. Das wundert nicht, denn die Innere Stadt ist nicht nur historisch gesehen der Mittelpunkt Wiens. Die Miet- und Kaufpreise am Wohnimmobilienmarkt spiegeln das Prestige und den Luxus des Bezirks wider. So lagen beispielsweise die durchschnittlichen Preise für neue Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert im Jahr 2013 bei rund EUR 10.000/m². Ganz außerordentliche Einzelobjekte konnten sogar Preise bis EUR 25.000/m² und darüber erzielen.

CPI entwickelt Gründerzeit-Häuser mit Potenzial
Die CPI Immobilien AG investiert aber nur selten in Objekte des 1. Bezirks, da diese als gesamte Zinshäuser betrachtet wertmäßig und miettechnisch oft weniger Entwicklungspotenzial bieten als Objekte außerhalb des historischen Kerns. Im Vordergrund für diese Lagepolitik bei der Immobilienauswahl ist das Ziel den bestmöglichen Ertrag für unsere Investoren zu erwirtschaften. Die CPI investiert daher vornehmlich in Objekte, die ein besonderes Entwicklungspotenzial offenbaren. Das sind in der Regel Gründerzeit-Zinshäuser, die entweder etliche

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt
(Fortsetzung)

bestandsfreie Flächen bereits bei Ankauf besitzen oder derartige Freimachungen mittelfristig zu erreichen sind. Ein entscheidendes Kriterium bei der Objektauswahl ist auch das Potenzial eines möglichen Dachgeschoßausbaues, welcher bereits im Vorfeld jeder Immobilieninvestition im Detail von der CPI geprüft und kalkuliert wird.

Marktbereinigung und solide Eigenkapitalbasis
Aufgrund der immer restriktiveren Kreditvergabe von Bankinstituten in Folge der Finanzkrise hat es in den letzten Jahren eine deutliche Marktbereinigung bei Projektentwicklern und Immobilien-Händlern in Wien gegeben. Die Forderung nach hohen Eigenkapitalquoten für Projektfinanzierungen sowie gekürzte Kreditrahmen haben dazu geführt, dass sowohl kleinere Projektentwickler als auch kapitalschwache, größere Bauträger ihr Volumen erheblich reduzieren mussten oder gänzlich vom Markt verschwunden sind. Auf diese Weise hat sich in den letzten 5 Jahren die Anzahl der Zinshaus-Entwickler in Wien merklich reduziert, wenngleich ausreichend viele Gründerzeithäuser am Markt unverändert zum Ankauf angeboten werden und somit die besondere Beweglichkeit des Wiener Zinshausmarktes zeigen.

Durch diese Marktbereinigung einerseits und die solide Eigenkapitalbasis andererseits konnte die CPI Immobilien AG die sich dadurch ergebenden sehr guten Einkaufsmöglichkeiten am Markt optimal nutzen. Hier hat die CPI Immobilien AG durch ihre langjährige Präsenz am Wiener Immobilienmarkt und ihr intaktes Netzwerk einen besonderen strategischen Vorteil beim Erwerb von potenzialreichen Gründerzeithäusern.

Preisentwicklungen der letzten 10 Jahre in Wien
Wie stark und beständig sich der Immobilienmarkt in Wien wertmäßig entwickelt hat, zeigt am besten ein Blick in den offiziellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich. Vergleicht man die Entwicklung der letzten 10 Jahre, so erkennt man einen sehr klaren und stetigen Preiszuwachs sowohl bei neuen Eigentumswohnungen als auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien. Gerade in den Bezirken, wo die CPI ihre Investments in Zinshäuser in den letzten Jahren immer wieder fokussiert hat, sind Preissteigerungen auf sehr positivem und nachhaltigem Niveau zu beobachten.

Immobilienpreissteigerungen im 10. Bezirk
Der 10. Bezirk in Wien ist beispielsweise eine Lage, wo die CPI seit ihrer Firmengründung konzentriert in Zinshäuser und Dachgeschoßausbauprojekte investiert. Dieser Bezirk profitiert schon seit mehreren Jahren von der städtebaulichen Entwicklung des in Errichtung befindlichen neuen Hauptbahnhofs. Diese Entwicklungsphase ist noch lange nicht abgeschlossen, das Stadtviertel rund um den Hauptbahnhof soll frühestens erst im Jahr 2020 fertiggestellt werden. Die dort geschaffenen Arbeitsplätze und der neu geschaffene Verkehrsknotenpunkt schafft eine große Nachfrage nach Wohnraum, den die CPI in ihrem Portfolio bereitstellt.

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

(Fortsetzung)

So haben sich im 10. Bezirk seither die durchschnittlichen Preise für neue Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert von rund EUR 1.725/m² im Jahr 2003 auf über rund EUR 3.385/m² im Jahr 2013 erhöht, was im 10-Jahresvergleich eine Preissteigerung von insgesamt rund 96% bedeutet, das sind alleine 9,6% an reinem Wertzuwachs pro Jahr.

Immobilienpreissteigerungen im 15. Bezirk
Auch der 15. Bezirk in Wien ist seit Beginn ein wichtiger Bereich für erfolgreiche Investitionen der CPI. Hier bedeutet die Neugestaltung des Wiener Westbahnhofs zur neuen Bahnhofcity Wien West eine hohe Aufwertung des Bezirks, die nach wie vor voranschreitet. Der Immobilienpreisspiegel spricht mit seinen Daten im 10-Jahresvergleich eine deutliche Sprache. So konnte der 15. Bezirk Preissteigerungen in den letzten 10 Jahren bei neuen Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert von rund EUR 1.900/m² im Jahr 2003 auf rund EUR 2.900/m² im Jahr 2013 verbuchen. Das entspricht einer Werterhöhung von insgesamt rund 53% bzw. 5,3% pro Jahr.

Wiener Wohnimmobilien im internationalen Vergleich
Trotz laufendem Wertzuwachs sind Wiens Einkaufspreise im internationalen Vergleich relativ günstig. So lagen im Jahr 2013 die durchschnittlichen Wohnungspreise in Wien bei rund EUR 3.000/m², während man in München mit rund EUR 5.950/m², London mit rund EUR 7.000/m² und Paris mit rund EUR 8.300/m² deutlich teurer verkaufte.

Aufgrund der zentralen geopolitischen Lage Wiens und infolge des Aufschwungs der östlich liegenden Länder wird in naher Zukunft eine weitere Preisfestigung und Wertbeständigkeit erwartet. Die starke Nachfrage inländischer Anleger, die moderaten Preise sowie die hohe Wirtschaftskraft machen Wien im internationalen Vergleich zum krisensicheren Immobilienstandort.

Heinzelmanngasse 13, 20. Wiener Gemeindebezirk

CPI JAHRESABSCHLUSS 2013

Bilanz CPI Immobilien AG

zum 31.12.2013 AKTIVA

	31.12.2013	31.12.2012
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,06	0,06
Sachanlagen		
Grundstücke u. Bauten, einschl. Bauten auf fremdem Grund	59.238.019,25	80.072.325,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.849,08	125.024,48
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen und Wertpapiere	29.154.025,00	24.478.025,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.500.000,00	4.500.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	12.368.287,50	12.802.612,50
Summe Anlagevermögen	105.324.180,89	121.977.987,77
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.045.347,55	19.155.589,51
Forderungen verbund. u. nahest. Unternehmen	31.284.555,84	27.422.950,12
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.572.731,09	746.744,96[1)]
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.416.981,00	814.681,10
Summe Umlaufvermögen	53.319.615,48	48.139.965,69
Rechnungsabgrenzungsposten	582.898,42	1.489.507,70[1)]
Bilanzsumme	159.226.694,79	171.607.461,16
Eventualforderungen	8.396.744,23	6.273.689,28

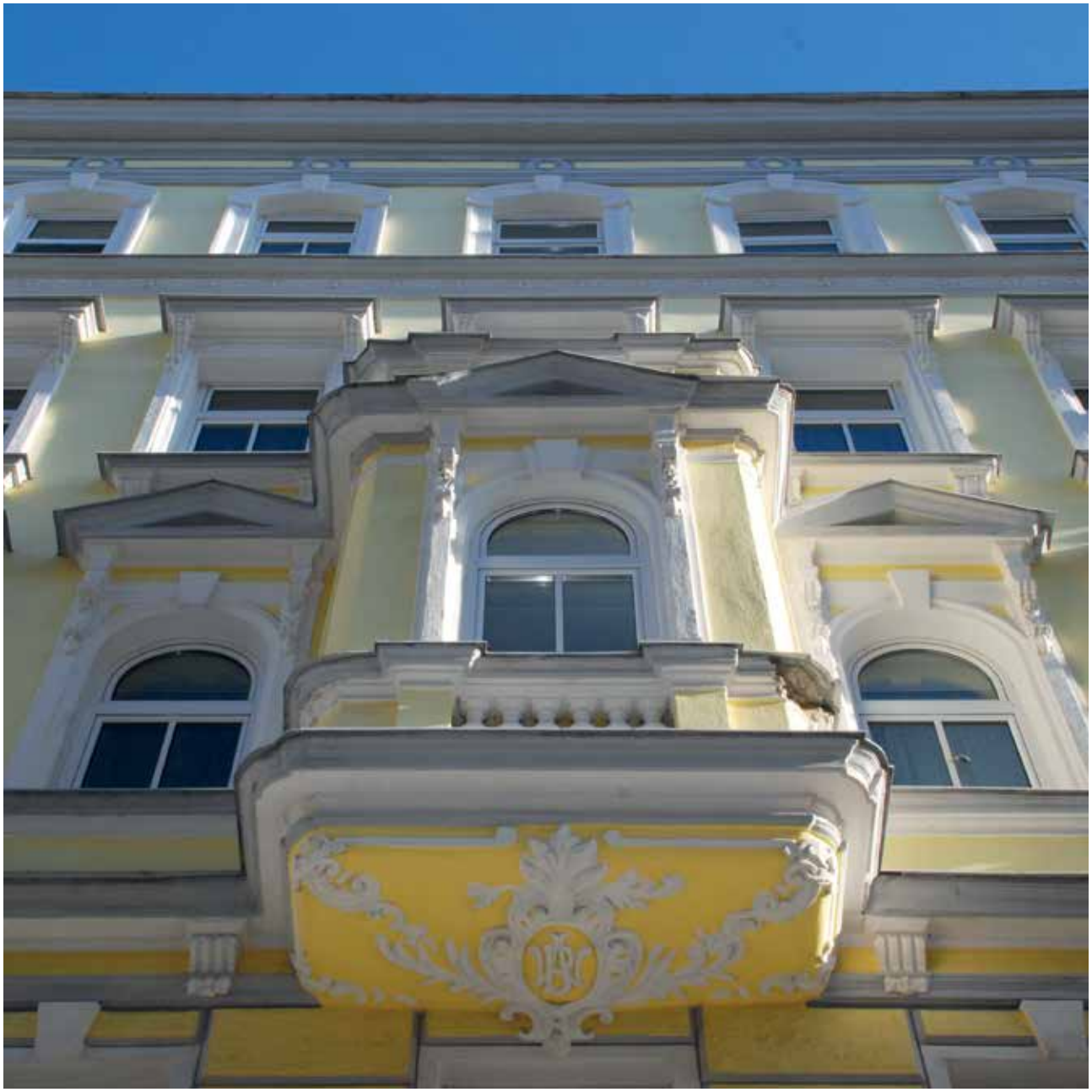
Bei dieser Form der Darstellung handelt es sich nicht um die veröffentlichte, auf Basis der gesetzlichen Vorschriften erstellte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Herbert Hofmann Wirtschaftstreuhand GmbH versehene Version, sondern um eine verkürzte Form der Darstellung.
1) Änderung der Vorjahreszahlen durch Umgliederung latente Steuern lt. WP

Bilanz CPI Immobilien AG

zum 31.12.2013 PASSIVA

	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Grundkapital	1.200.000,00	1.200.000,00
Kapitalrücklagen	281.797,83	281.797,83
Gewinnrücklagen	5.416,38	5.416,38
Genussrechte i.S. des § 174 AktG	27.416.360,00	28.043.800,00
Bilanzgewinn	7.122.605,35	6.128.344,63
Summe Eigenkapital	36.026.179,56	35.659.358,84
Nachrangiges Genussrechtskapital	0,00	0,00
Rückstellungen	115.679,00	303.254,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.477.932,19	53.292.514,17
Anleihen	64.233.639,50	68.685.266,33
Gewinnscheine mit Kündigungsrecht	590.439,92	590.439,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.033,26	677.302,83
Verbindlichkeiten verbund. u. nahest. Unternehmen	11.244.226,00	2.273.845,05
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung	6.285.554,20	1.754.263,19
Sonstige Verbindlichkeiten	4.552.011,16	8.371.216,83
Summe Verbindlichkeiten	123.084.836,23	135.644.848,32
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	159.226.694,79	171.607.461,16
Eventualverbindlichkeiten	8.396.744,23	6.273.689,28

Bei dieser Form der Darstellung handelt es sich nicht um die veröffentlichte, auf Basis der gesetzlichen Vorschriften erstellte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Herbert Hofmann Wirtschaftstreuhand GmbH versehene Version, sondern um eine verkürzte Form der Darstellung.



Rüdengasse 3, 3. Wiener Gemeindebezirk

Erfolgsrechnung 2013

	31.12.2013	31.12.2012
Vermietungserlöse	2.399.138,19	3.796.467,88
Erlöse Immobilienverkauf	34.412.872,48	31.532.430,67
Andere Erlöse	356.000,00	588.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	20.993,39	19.664,00
Betriebsleistung	37.189.004,06	35.936.562,55
Materialaufwand und bezogene Leistungen	-28.629.706,72	-29.596.723,57
Personalaufwand	-364.165,61	-368.226,09
Abschreibungen	-1.946.777,05	-1.629.748,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.507.458,66	-3.223.329,46
Betriebserfolg	1.740.896,02	1.118.534,81
Beteiligungserträge	5.200.000,00	7.800.000,00
Zinsen und ähnliche Erträge	1.143.578,15	2.107.851,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.714.917,23	-9.930.529,20
Dividenden für nachrangiges Genussrechtskapital	0,00	0,00
Finanzergebnis	-371.339,08	-22.677,32
A.O. Ergebnis	0,00	0,00
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.369.556,94	1.095,857,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-375.296,22	-19.316,25
Jahresüberschuss	994.260,72	1.076.541,24
Auflösung von Kapitalrücklagen nicht gebunden	0,00	0,00
Dividenden f. Genussrechte i.S. des §174 AktG	0,00	0,00
Gewinnvortrag	6.128.344,63	5.051.803,39
Bilanzgewinn	7.122.605,35	6.128.344,63
Cash Flow (Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit plus o. Abschreibung)	3.316.333,99	2.725.606,11

Bei dieser Form der Darstellung handelt es sich nicht um die veröffentlichte, auf Basis der gesetzlichen Vorschriften erstellte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Herbert Hofmann Wirtschaftstreuhand GmbH versehene Version, sondern um eine verkürzte Form der Darstellung.

Lagebericht

zum Jahresabschluss 2013

Die CPI Immobilien AG weist per 31.12.2013 ein Eigenkapital von EUR 36.026.179,56 auf, im Vergleich zu EUR 35.659.358,84 per 31.12.2012. Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 22,6%.

Die Anleihen-Verbindlichkeiten betragen per 31.12.2013 EUR 64.233.639,50 im Vergleich zu EUR 68.685.266,33 per 31.12.2012. Zu bemerken ist, dass im 2013 ausgewiesenen Wert ein Betrag von EUR 4.782.906 an abgegrenzten Zinsen aus den Nullkupon-Tranchen enthalten ist. Die Anleihen-Verbindlichkeiten-Quote beträgt rd. 40%. Aus Sicht der CPI handelt es sich dennoch um Risikokapital, da diese Beträge mittelfristig auf 4-8 Jahre unbesichert zur Verfügung stehen und bei guter unternehmerischer Entwicklung durch künftige Anleihen-Ausgaben ersetzbar und zu wesentlichen Teilen auch langfristig als Finanzierungsbestandteil erhaltbar sind.

Die Bankverbindlichkeiten der CPI Immobilien AG betragen per 31.12.2013 EUR 35.477.932,19 im Vergleich zu EUR 53.292.514,17 per 31.12.2012. Die Bankfinanzierungsquote konnte demgemäß um rd. 33% gesenkt werden.

Die Lieferanten- und sonstigen Verbindlichkeiten konnten in 2013 von EUR 9.048.519,66 auf EUR 5.253.044,42 reduziert werden. Die Position erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen hat sich deutlich von EUR 1.754.263,19 auf EUR 6.285.554,20 erhöht, die auf Basis starker Verkäufe nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz) von Wohneinheiten im Objekt Heinzelmanngasse 15 – wobei hier die Fertigstellung und ertragsmäßige Endabrechnung im Sommer 2014 erfolgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen konnten von EUR 1.034.289,01 auf EUR 232.941,61 reduziert werden.

Das Anlagevermögen der CPI Immobilien AG hat zum 31.12.2013 gesamt EUR 105.324.180,89 betragen, im Vergleich zu EUR 121.977.987,77 per 31.12.2012. Dabei ist das Sachanlagevermögen (Immobilien) aufgrund höherer Abgänge (Verkäufe) als Zugänge (Nachinvestitionen) auf EUR 59.301.868,33 (nach EUR 80.072.325,73 in 2012) zurückgegangen. Das Finanzanlagevermögen (Beteiligungen, insbesondere die Kapitalausstattung der Tochtergesellschaften) und die Veranlagungen in nahestehenden Unternehmen sind auf EUR 46.022.313 (nach EUR 41.781.638

Lagebericht
(Fortsetzung)

in 2012) gestiegen. Im Finanzanlagevermögen sind zum Bilanzstichtag folgende Beteiligungen mit Immobilienvermögen enthalten: 100% Beteiligungen: VIE Wohnimmobilien Brigittenau Entwicklung GmbH mit einem Immobilienvermögen zu Buchwerten von EUR 2.212.574 und zu Schätzwerten von EUR 2.561.000; 89% (mehrheitliche) Beteiligungen: VIE Wohnimmobilien Währing Entwicklung GmbH und WWI Beta Direkt Immobilien GmbH mit einem Immobilienvermögen zu Buchwerten von insgesamt EUR 3.742.311 und zu Schätzwerten von insgesamt EUR 4.366.830; 11% Beteiligungen: VIE Wohnimmobilien Meidling Entwicklung GmbH, VIE Wohnimmobilien Hernals Entwicklung GmbH und VIE Wohnimmobilien Fünfhaus Entwicklung GmbH mit einem Immobilienvermögen von insgesamt von EUR 14.437.491 zu Buchwerten.

Das Umlaufvermögen der CPI Immobilien AG hat zum 31.12.2013 gesamt EUR 53.319.615,48 betragen, im Vergleich zu EUR 48.139.965,69 per 31.12.2012.

Ertrags- und Erfolgsseitig sind vor allem die in 2013 noch einmal stark gestiegenen Immobilienverkäufe zu erwähnen, die in 2013 in der CPI Immobilien AG alleine EUR 34.412.872 (nach EUR 31.532.431 in 2012) erreicht haben. Der Deckungsbeitrag aus den Immobilienverkäufen konnte in 2013 auf EUR 7.294.971 (nach EUR 3.818.489 in 2012) gesteigert werden.

In Summe hat die CPI Immobilien AG inklusive ihrer 100%-igen Tochtergesellschaft CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH in 2013 insgesamt 76 Wohnungseigentumsobjekte und 9 ganze Zinshäuser mit 184 Einheiten verkauft. In Summe hat die CPI Immobilien AG inkl. ihrer 100%-igen Tochtergesellschaft CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH somit 260 Einheiten mit in Summe 17.101,09 m² zu Verkaufspreisen von in Summe netto EUR 38.342.172,48 (2012: EUR 37.478.257,00, d.s. +10%) veräußert.

Die Umsätze aus Vermietung erreichten in 2013 EUR 2.399.138 (nach EUR 3.796.468 in 2012), aufgrund der zahlreichen Verkäufe somit um rd. 36,8% geringer. Dennoch war die Vermietungsquote bei den fertig renovierten Objekten aufgrund der in 2013 sehr guten Mieternachfrage hoch. Immobilienhandelserlöse (An- und Verkauf einer Immobilie im gleichen Geschäftsjahr) konnten in 2013 keine realisiert werden (so wie auch in 2012).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in 2013 hat EUR 1.369.556 betragen (nach EUR 1.095.857 in 2012). Die Erhöhung in 2013 ist durch einen deutlich besseren Betriebserfolg (EUR 1.740.896,02 in 2013 nach EUR 1.118.534 in 2012), jedoch durch eine Verschlechterung beim Finanzerfolg (EUR -371.339,08 in 2013 gegenüber EUR -22.677 in 2012) verursacht. Der Jahresgewinn ohne Gewinnvortrag hat in 2013 EUR 994.260,72 (nach EUR 1.076.541 in 2012) betragen. Der Bilanzgewinn für 2013 inklusive Gewinnvortrag beträgt EUR 7.122.605,35.

Hütteldorfer Straße 155, 14. Wiener Gemeindebezirk

Immobilienvermögen

Struktur und Kommentar

Die Immobilienverkäufe für das Geschäftsjahr 2013 waren von hoher Nachfrage, stark gestiegenen Umsätzen und auch sehr guten Gewinnmargen geprägt. Dementsprechend positiv präsentieren sich die Verkaufszahlen.

Im Jahr 2013 konnte die CPI Gruppe insgesamt Immobilienerlöse in Höhe von netto rund EUR 38,3 Mio. (2012: rd. EUR 35,5 Mio.) erwirtschaften. Das bedeutet ein Plus von 8% gegenüber dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr bei einer leicht höheren Gewinnmarge als im Vorjahr.

Die CPI Gruppe konnte dank ihrer beständigen Marktpositionierung bei Wohnimmobilien insgesamt 76 Wohnungseigentumsobjekte und 9 ganze Zinshäuser mit weiteren 184 Einheiten veräußern. Insgesamt wurden in Summe 260 Einheiten mit in Summe rund 17.100 m² Nutzfläche veräußert.

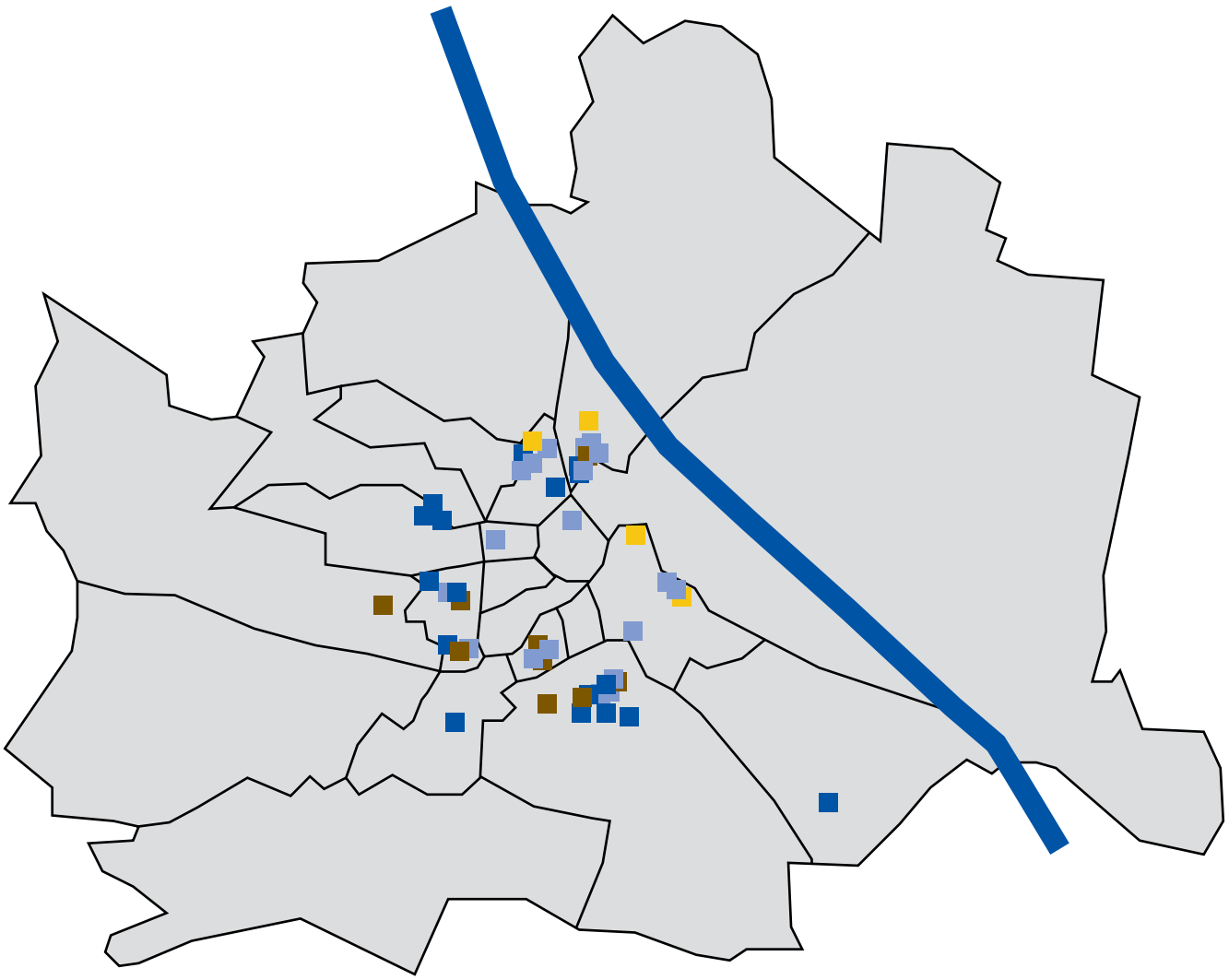
Das Immobilienvermögen der CPI Immobilien AG besteht per 31.12.2013 aus insgesamt 21 kompletten Zinshäusern (bzw. Projektliegenschaften) und weiteren 19 Objekten, in denen Objektanteile oder einzelne Wohnungen gehalten werden.

Das Immobilienanlagevermögen der CPI Immobilien AG beträgt zum Stichtag 31.12.2013 EUR 59.238.019 zu Buchwerten nach Abgängen (Verkäufen) von EUR 26.306.359 und Zugängen (Investitionen) von EUR 8.240.622 und ordentlichen Abschreibungen.

Die Schätzwerte zu den per 31.12.2013 ermittelten Werten betragen insgesamt für das Immobilienvermögen der CPI Immobilien AG insgesamt EUR 71.660.788. Die stillen Reserven im Verhältnis zu den bilanzierten Buchwerten von EUR 59.238.019 betragen demnach EUR 12.572.433 und überdecken die zugehörigen Buchwerte mit über 21%.

Die Summe aller Immobilienvermögenswerte in Tochter- und Beteiligungsgesellschaften beträgt per 31.12.2013 zu Buchwerten EUR 20.406.591 bzw. zu Schätzwerten EUR 21.675.653, die stillen Reserven betragen demnach EUR 1.269.062.

Somit ist in der gesamten CPI Gruppe inklusive den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ein Immobilienvermögen von EUR 79.644.610 zu Buchwerten ausgewiesen; die gesamten Schätzwerte dazu betragen EUR 93.336.441. Somit bestehen zum Bilanzstichtag in der CPI Gruppe und in den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften stille Reserven von EUR 13.691.831. Die gesamte Nutzfläche aller Objekte der CPI Gruppe inklusive den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften beträgt insgesamt rd. 36.700 m² zuzüglich rd. 5.000 m² Ausbauflächen (Dachgeschoße oder Projekt-Neubauflächen), die gerade in Bau, in Planung oder als strategische Reserve gehalten werden. Die Vermietungsquote der generalsanierten, fertiggestellten Immobilienobjekte betrug insgesamt nahe 100%.



CPI Immobilien AG - Komplette Objekte
CPI Immobilien AG - Hausanteile
Immobilien in Beteiligungsunternehmen
Gemanagte Immobilien

Immobilienvermögen

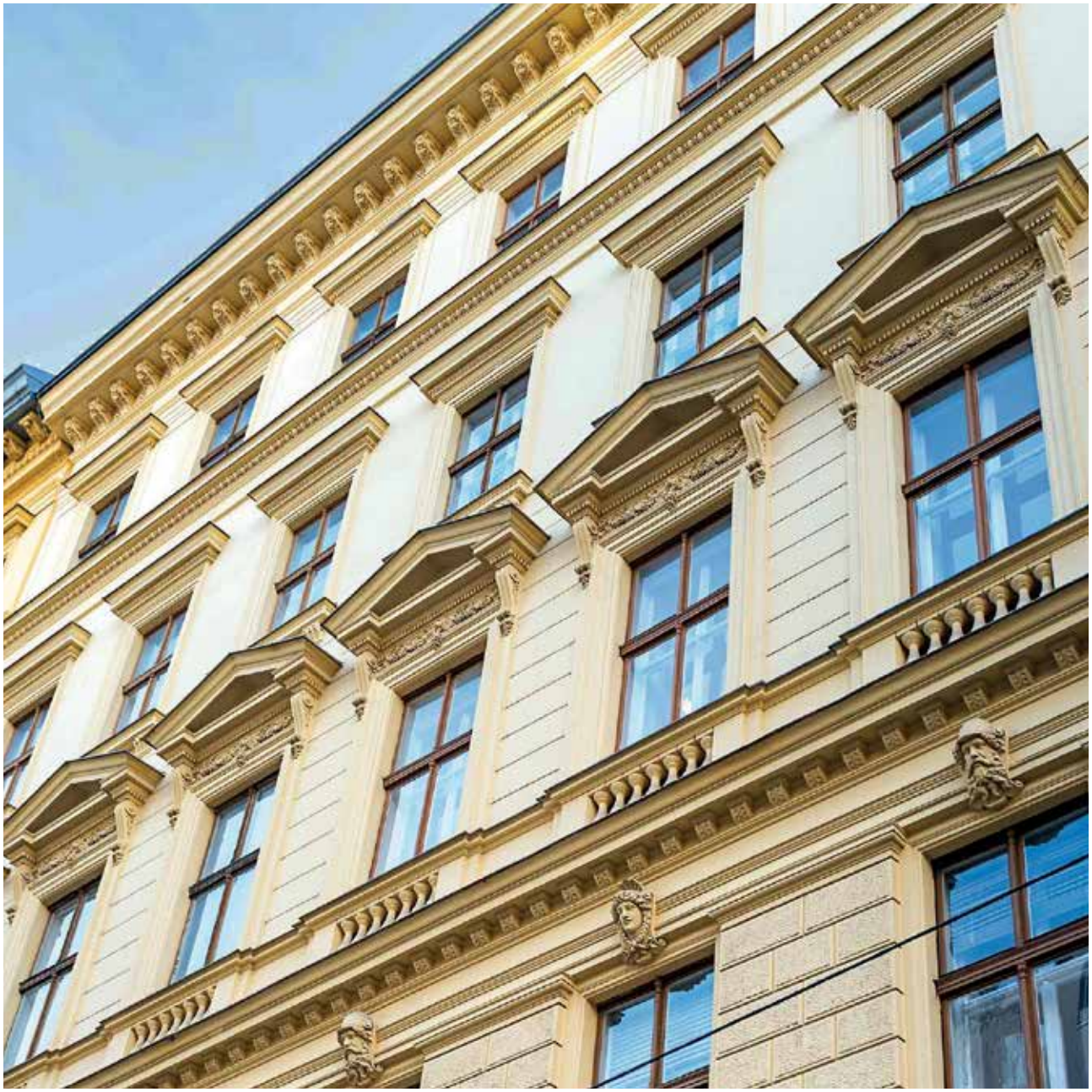
Bestandsportfolio zum 31.12.2013

1010 Wien, Wipplinger Straße 22
1030 Wien, Adamsgasse 1
1030 Wien, Erdbergstraße 95
1030 Wien, Landstraßer Gürtel 17
1030 Wien, Rüdengasse 3
1030 Wien, Wällischgasse 4
1050 Wien, Arbeitergasse 19
1050 Wien, Gießaufgasse 9
1050 Wien, Obere Amtshausgasse 14
1050 Wien, Ramperstorffergasse 19
1080 Wien, Florianigasse 63
1090 Wien, Hahngasse 3
1090 Wien, Liechtensteinstraße 105
1100 Wien, Angeligasse 105
1100 Wien, Columbusgasse 89-91
1100 Wien, Davidgasse 34
1100 Wien, Ettenreichgasse 14
1100 Wien, Favoritenstraße 123
1100 Wien, Fernkorngasse 75
1100 Wien, Klausenburgerstraße 24
1100 Wien, Leebgasse 59
1100 Wien, Leibnizgasse 15
1100 Wien, Pernerstorfergasse 26
1100 Wien, Senefeldergasse 58
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 349
1120 Wien, Breitenfurter Straße 29
1140 Wien, Hütteldorfer Straße 155
1150 Wien, Benedikt-Schellinger-Gasse 16
1150 Wien, Hütteldorfer Straße 36
1150 Wien, Hütteldorfer Straße 48
1150 Wien, Kranzgasse 7
1150 Wien, Küchelbeckergasse 2
1150 Wien, Mariahilfer Straße 208
1150 Wien, Sechshauser Straße 82-84
1160 Wien, Rückertgasse 10
1160 Wien, Speckbachergasse 29
1170 Wien, Mariengasse 38
1180 Wien, Anastasius-Grün-Gasse 7
1180 Wien, Sternwartestraße 8
1180 Wien, Währinger Gürtel 121
1180 Wien, Währinger Gürtel 139
1200 Wien, Heinzelmanngasse 13
1200 Wien, Heinzelmanngasse 15
1200 Wien, Heinzelmanngasse 17
1200 Wien, Karajangassse 21
1200 Wien, Kunzgasse 9
1200 Wien, Marchfeldstraße 13
1200 Wien, Wallensteinstraße 6
1200 Wien, Wallensteinstraße 56

2000 Stockerau, Hauptstraße 16
2130 Mistelbach, Hauptplatz 14
3002 Purkersdorf, Pfarrer Karl Hessle-Gasse 20
3400 Klosterneuburg, Maital 23

Mariahilfer Straße 208, 15. Wiener Gemeindebezirk

CPI AUF IN DIE ZUKUNFT!



Hahngasse 3, 9. Wiener Gemeindebezirk

Zukunftsaussichten

für das Geschäftsjahr 2014

Die CPI Gruppe geht aus heutiger Sicht von einer weitgehend stabilen und ertragreichen Entwicklung am Wiener Wohnungsmarkt und am Wiener Zinshausmarkt aus, welche eine deutlich geringere Konjunktursensibilität aufweisen als andere Immobilienmärkte.

Auch in der Zukunft soll das Hauptaugenmerk der CPI Immobilien AG auf die konsequente Entwicklung marktfähiger Immobilien überwiegend in zu renovierenden Zinshäusern in Wien gelegt werden, die durch weitere selektive Bearbeitung im Bereich der Projektentwicklung, der durchgreifenden baulichen Sanierung und Ausbau der Objekte, der Immobilienverwaltung und der erfolgreichen marketingmäßigen Vermittlung zu weiter steigenden Verkaufserlösen führen sollen.

Wie bereits die ersten Monate des laufenden Geschäftsjahres gezeigt haben, ist die Nachfrage nach renovierten Zinshäusern und Eigentumswohnungen unverändert hoch und gut. Das aktuell sehr niedrige Zinsniveau fördert gleichzeitig das Interesse von Investoren in Immobilien in sicheren Lagen.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2014 und Folgejahre beinhaltet im Wesentlichen nachfolgende qualitative und quantitative Parameter: Die Planungsrechnung baut auf den Grundsätzen auf, dass jährlich ein entsprechender Umschlag an Immobilien zur weiteren Verbesserung des Ergebnisses beizutragen hat, um die EBIT Margin nachhaltig weiter zu verbessern.

Zur Steigerung und Absicherung der Liquidität und Ertragskraft im Jahr 2014 und den Folgejahren werden unter anderem Bauträgerprojekte abgewickelt, bei denen den Eigentumswohnungs-Interessenten bereits in der Bauphase gemäß den Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes ihre Wohnung angeboten wird. Ab 2014 sollen auch Zinshausprojekt-Pakete zu EUR 30-100 Mio. angeboten werden, um auch dem internationalen Investorenpublikum entsprechende Volumina an Wiener Gründerzeithaus-Investments zur Verfügung zu stellen.

Weiters wird auch das in den Vorjahren sehr positiv vom Markt angenommene Veranlagungskonzept der CPI Eigentumsbeteiligung im Jahr 2014 angeboten werden. Hierbei wird sowohl das „klassische“ Modell mit lastenfreien, grundbücherlich abgesicherten, ideellen Miteigentumsanteilen und laufenden Mieterträgen seine Fortsetzung finden, als auch das „erweiterte“ Modell für größere Einzelinvestoren mit der Möglichkeit einer Hebelung des Veranlagungsbetrages durch die Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung.

Die Tatsache, dass die CPI Gruppe in der Lage ist, nahezu alle im Rahmen der Geschäftstätigkeit erforderlichen Leistungen selbst zu erbringen, führt zu umfangreichen Synergien und zur Optimierung von anfallenden Kosten. In den Tochtergesellschaften erwarten wir daher für das Jahr 2014 auf Grund konzerninterner Nachfrage eine stabile Entwicklung der Betriebsleistung.

Insgesamt strebt die CPI Gruppe eine weitere Steigerung der kumulierten Umsätze inklusive Projektvolumen (nach rund EUR 62,7 Mio. in 2013) um moderate 10-15%. auf rund EUR 70 Mio. bei gleichzeitig sich verbessernden Ergebnissen an.

IMPRESSUM

Herausgeber
CPI Marketing GmbH
Hahngasse 3, A-1090 Wien
www.cpi.co.at

Layout, Satz
Lydia Jeschko, B.A.,
Stephanie Schuster, Bakk. phil.

Fotos
Lydia Jeschko, B.A.,
Stephanie Schuster, Bakk. phil.

Texte
KR Mag. Ernst Kreihsler,
Arch. DI Roland Popp,
Stephanie Schuster, Bakk. phil.

Druck
Grasl Druck und Neue Medien GmbH
Druckhausstraße 1, A-2540 Bad Vöslau
www.grasl.eu

Veröffentlicht
Juni 2014

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.