
JAHRESFINANZBERICHT 2021
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

21

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	2
Konzernstruktur	3
Wirtschaftliches Umfeld	4
Immobilienmärkte	8
Immobilienvermögen	14
Bestandsimmobilien	17
Immobilienvermögen in Entwicklung	23
Immobilienbewertung	28
Finanzierungen	31
Ergebnisse	36
Ausblick	46
Nachtragsbericht	48
Risikobericht	49
Informationen gem. § 243 A UGB	61
ESG-Bericht	63
ESG-Anhang	94
KONZERNABSCHLUSS	106
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	109
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	110
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021	112
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	113
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	115
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2021	118
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	220
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	221
JAHRESABSCHLUSS	226
LAGEBERICHT	254
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	290
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	291
KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM	296

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 Tochter- bzw. Holdinggesellschaften bestehen – nach der Liquidation nahezu aller zyprischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus der Slowakei – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 umfasst der Konzern insgesamt 165 Gesellschaften (31.12.2020: 184) mit 441 Mitarbeitern (31.12.2020: 437).

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 eine ausgeprägte inhouse 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, Polen, Rumänien, Tschechien und Ungarn. Für Rumänien wurde Ende November 2021 mit der Evaluierung aller strategischen Optionen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios, gestartet. 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 6,3 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa (31.12.2020: 5,6 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2021 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 302 Mio. € (31.12.2020: 323 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2021 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 497 Mio. € (31.12.2020: 530 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	18	19
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	23
Zentral- und Osteuropa ³⁾	50	67
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	2
Konzernweit	165	184
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	25	28

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden drei Holdinggesellschaften in den Niederlanden sowie einer Gesellschaft in Zypern.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH** mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. 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 Construction Management wird durch die CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften enthalten. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine wird dieses Verhaltensmuster wahrscheinlich durchbrechen, denn er wird zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt und eines ihrer größten Rohstoffproduzenten führen. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten sein. Die längerfristigen Folgen könnten eine weitere Schwächung der globalisierten Lieferketten und Destabilisierung der internationalen Finanzmärkte sein. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft lassen sich derzeit noch nicht genau beziffern und hängen von der weiteren geopolitischen Entwicklung ab. Daher wurden in den jüngsten Wirtschaftsprognosen nicht berücksichtigt.

Nach dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der schweren Rezession in 2020 sowie der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung in 2021 hat der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem im Januar 2022 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks (daher ohne Berücksichtigung der jüngsten geopolitischen Ereignisse) einen zwischenzeitlich zurückhaltenderen aber dennoch positiven Ausblick der Weltwirtschaft gezeichnet. Die Weltwirtschaft startete schwächer in das Jahr 2022 als zuletzt erwartet. Mit der Ausbreitung der neuen Omicron Covid-19-Variante hatten die Länder erneut Mobilitätsbeschränkungen verhängt. Steigende Energiepreise und Versorgungsunterbrechungen haben zu einer höheren und breiter angelegten Inflation geführt als vorhergesagt, insbesondere in den Vereinigten Staaten und vielen Schwellen- und Entwicklungsländern.

Es wird erwartet, dass sich das globale Wachstum von 5,9% im Jahr 2021 auf 4,4% im Jahr 2022 abschwächt - ein halber Prozentpunkt weniger für 2022 als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 erwartet, was vor allem auf die Prognosesenkungen in den beiden größten Volkswirtschaften (USA, China) zurückzuführen ist. Revidierte Annahmen in Bezug auf die fiskalpolitischen Maßnahmenpakete "Build Back Better" sowie eine frühere Rücknahme der akkommodierenden Geldpolitik und anhaltende Versorgungsengpässe führten zu einer

Abwärtskorrektur um 1,2 Prozentpunkte für die Vereinigten Staaten. In China haben pandemiebedingte Störungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Nulltoleranzpolitik und langwierige finanzielle Spannungen bei Immobilienunternehmen zu einer Herabstufung um 0,8 Prozentpunkte geführt.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die hohe Inflation länger anhalten wird als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 prognostiziert, mit anhaltenden Unterbrechungen der Versorgungskette und hohen Energiepreisen im Jahr 2022, welche durch die Russland-Ukraine-Krise weiter angeheizt werden.

Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2021, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, stieg das BIP im Euroraum und in der EU um 5,2%. Gemäß aktuellem Forecast soll das BIP in der EU in 2022 um etwa 4,0% und in 2023 um etwa 2,8% steigen. Dies bedeutet, dass der Output der europäischen Wirtschaft Ende dieses Jahres in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau liegen würde.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2021²⁾

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im 4. Quartal 2021 im Euroraum um 0,3% und in der EU um 0,4% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat veröffentlicht wurde. Im dritten Quartal 2021 war das BIP im Euroraum um 2,3% und in der EU um 2,2% gestiegen. Zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2021 im Euroraum um 4,6% und in der EU um 4,8% gestiegen, nach +3,9% im Euroraum und +4,1% in der EU im Vorquartal.

Im Dezember 2021 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 7,0%, ein Rückgang gegenüber 7,1% im November 2021 und gegenüber 8,2% im Dezember 2020. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2021 bei 6,4%, ein Rückgang von 6,5% gegenüber November 2021 und gegenüber 7,5% im Dezember 2020.

Am Ende des dritten Quartals 2021 war der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum bei 97,7% im Vergleich zu 98,3% am Ende des zweiten Quartals 2021. In der EU sank die Quote von 90,9% auf 90,1%. Sowohl im Euroraum als auch in der EU sank der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP zum

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, The Economist

²⁾ Quellen: Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times

Ende des dritten Quartals aufgrund der Erholung des BIP, während die Schulden aufgrund des Finanzierungsbedarfs der staatlichen Reaktionen auf die zur Milderung der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen eingesetzten Maßnahmen der Covid-19 Pandemie weiter stiegen. Verglichen mit dem dritten Quartal 2020 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 96,6% auf 97,7%) als auch in der EU (von 89,2% auf 90,1%).

Die jährliche Inflation im Euroraum im Januar 2022 wird auf 5,1% geschätzt, gegenüber 5,0% im Dezember 2021. Dies geht aus einer von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlichten Schnell-schätzung hervor. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass Energie im Januar die höchste jährliche Rate aufweist (28,6%, gegenüber 25,9% im Dezember).

Das reale BIP in **Österreich** wuchs 2021 um 4,5%. Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 3,8%, die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 4,9%. Die Brutto-Staatsverschuldung in Prozent des BIP verringerte sich im dritten Quartal 2021 auf 84,1%.

Das positive Wirtschaftswachstum in **Deutschland** spiegelte sich in einem BIP-Zuwachs von 2,9% in 2021 wider. Im gesamteuropäischen Vergleich liegt Deutschland damit jedoch unter dem Durchschnitt der EU bzw. der Eurozone. Die Arbeitslosenquote in Deutschland verringerte sich im Jahresverlauf von 4,0% auf 3,2%. Die Inflationsrate wurde im Dezember 2021 für Deutschland mit 5,7% angegeben.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Rumänien** 2021 mit 7,1% bzw. 5,9% das stärkste Wirtschaftswachstum. In **Polen** und **Tschechien** stieg das BIP um 5,7% bzw. 3,3%.

Die Arbeitslosenquote in den zentral- und osteuropäischen Ländern bleibt deutlich niedriger als in den EU-27 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 2,1%, in Polen bei 2,9%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 5,4%.

Die Inflationsrate zeigte sich 2021 deutlich erhöht und lag in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Polen meldete für Dezember 2021 eine Inflationsrate von 8,0%, während der Jahreswert in Ungarn bei 7,4% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Rumänien mit 6,7% und in Tschechien mit 5,4% registriert.

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾ in %	Arbeitslosenquote ³⁾ in %	Öffentlicher Haushaltssaldo in % des BIP 3Q 2021	Brutto- Staatsverschuldung in % des BIP 3Q 2021	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit in % des BIP 3Q 2021
	2021	2020					
EU – 27	5,3	-5,9	5,3	6,4	-3,7	90,1	0,9
Euroraum – 19	5,3	-6,4	5,0	7,0	-4,0	97,7	1,0
Österreich	4,5	-6,7	3,8	4,9	-1,4	84,1	1,4
Deutschland	2,9	-4,6	5,7	3,2	-2,4	69,4	0,4
Polen	5,7	-2,5	8,0	2,9	-1,0	56,6	0,5
Tschechien	3,3	-5,8	5,4	2,1	-6,0	40,5	0,2
Ungarn	7,1	-4,7	7,4	3,7	-5,6	80,3	0,8
Rumänien	5,9	-3,7	6,7	5,4	-7,1	48,5	0,4

Quelle:, Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2021; ³⁾ per Dezember 2021

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Auf seiner letzten Sitzung am 10. März 2022 brachte der EZB-Rat seine volle Unterstützung für die Menschen in der Ukraine zum Ausdruck. Er erklärte, er werde reibungslose Liquiditätsbedingungen gewährleisten und die von der Europäischen Union und den europäischen Regierungen beschlossenen Sanktionen umsetzen. Man werde alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um das Mandat der EZB zur Gewährleistung der Preisstabilität und zur Sicherung der Finanzstabilität zu erfüllen.

Auf der Grundlage seiner aktualisierten Einschätzung und unter Berücksichtigung des unsicheren Umfelds hat der EZB-Rat den Zeitplan für die Ankäufe im Rahmen seines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) für die kommenden Monate überarbeitet. Die monatlichen Nettokäufe im Rahmen des APP werden sich im April auf 40 Mrd. €, im Mai auf 30 Mrd. € und im Juni auf 20 Mrd. € belaufen. Die Kalibrierung der Nettokäufe für das dritte Quartal wird datenabhängig sein und die sich entwickelnde Einschätzung der Aussichten widerspiegeln. Wenn die Daten die Erwartung stützen, dass sich die mittelfristigen Inflationsaussichten auch nach dem Ende der Nettokäufe von Vermögenswerten nicht abschwächen werden, wird der EZB-Rat die Nettokäufe im Rahmen des APP im dritten Quartal beenden. Sollten sich die mittelfristigen Inflationsaussichten ändern und die Finanzierungsbedingungen mit weiteren Fortschritten in Richtung des 2%-Inflationsziels unvereinbar werden, ist der EZB-Rat bereit, seinen Zeitplan für die Nettokäufe von Vermögenswerten im Hinblick auf Umfang und/oder Dauer zu ändern.

Der EZB-Rat beabsichtigt ferner, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des APP erworben werden, über einen längeren Zeitraum nach dem Zeitpunkt, zu dem er mit der Anhebung der EZB-Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange, wie es für die Aufrechterhaltung günstiger Liquiditätsbedingungen und eines ausreichenden Maßes an geldpolitischer Akkommodation erforderlich ist, in vollem Umfang zu reinvestieren.

Darüber hinaus beschloss der EZB-Rat, den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. 0,50% zu belassen. Etwaige Anpassungen der EZB-Leitzinsen werden einige Zeit nach dem Ende der Nettokäufe des EZB-Rats im Rahmen des APP erfolgen und schrittweise vorgenommen

werden. Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen wird weiterhin von den Vorgaben des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung zur mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% bestimmt werden. Dementsprechend geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem gegenwärtigen Niveau bleiben werden, bis die Inflation deutlich vor dem Ende des Projektionszeitraums und dauerhaft für den Rest des Projektionszeitraums 2% erreicht hat, und er ist der Ansicht, dass die erzielten Fortschritte bei der zugrundeliegenden Inflation weit genug fortgeschritten sind, um mit einer mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% vereinbar zu sein.

Im ersten Quartal 2022 hat der EZB-Rat die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des Pandemie-Notfallprogramms (PEPP) in einem geringeren Tempo als im Vorquartal durchgeführt. Er wird die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des PEPP Ende März 2022 einstellen. Der EZB-Rat beabsichtigt, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des PEPP erworben wurden, bis mindestens Ende 2024 zu reinvestieren. In jedem Fall wird die künftige Auflösung des PEPP-Portfolios so gesteuert, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Der Rat erklärte, "dass die Pandemie gezeigt hat, dass unter angespannten Bedingungen die Flexibilität bei der Gestaltung und Durchführung der Ankäufe von Vermögenswerten dazu beigetragen hat, der gestörten Transmission der Geldpolitik entgegenzuwirken, und die Bemühungen des EZB-Rats zur Erreichung seines Ziels effektiver gemacht hat".

Der EZB-Rat wird die Finanzierungsbedingungen der Banken weiterhin beobachten und sicherstellen, dass die Fälligkeit der Geschäfte im Rahmen der dritten Serie gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) die reibungslose Transmission seiner Geldpolitik nicht beeinträchtigt. Außerdem wird er regelmäßig prüfen, wie die gezielten Kreditgeschäfte zu ihrem geldpolitischen Kurs beitragen. Wie bereits angekündigt, geht er davon aus, dass die im Rahmen von TLTRO III geltenden Sonderkonditionen im Juni dieses Jahres auslaufen werden.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,53% und -0,61%. Seit Dezember 2021 ist ein klar steigender Trend des Euribor erkennbar.

Nach historischen Tiefstständen der Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg

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

Ende 2020 war im Laufe des Jahres 2021 ein leichter Aufwärtstrend erkennbar. Seit dem vierten Quartal 2021 hat sich dieser Trend verstärkt. Nachdem die 10-jährige deutsche Bundesanleihe im Frühjahr 2021 seit 2019 erstmals wieder positiv notierte, gab es wiederkehrende Über- und Unterschreitungen der Null Prozent Marke. Seit Endes des letzten Jahres stieg die Rendite jedoch kontinuierlich auf inzwischen knapp 0,5%.

AUSBLICK ²⁾

Auch wenn die künftigen Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht richtig beurteilt werden können, hat sie die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Märkten bereits erheblich erhöht, was sich auch in einer Verschlechterung der Finanzmarktbedingungen niederschlagen hat. Die russische Invasion hat über das menschlichen Leid des Konflikts hinaus bereits die Rohstoffpreise in die Höhe getrieben, und es könnte zu tiefgreifenden und langwierigen Auswirkungen auf die makroökonomischen Aussichten in der ganzen Welt kommen, z. B. zu Unterbrechungen der Energieversorgung oder zu Preishocks und anhaltendem Inflationsdruck. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen wird 2022 ein entscheidendes Thema bleiben, das es zu beobachten gilt.

In Ihrem World Economic Outlook aus dem Januar 2022 geht der Internationale Währungsfond von einem Wirtschaftswachstum von 4,4% in 2022 und 3,8% in 2023 aus. Es wird erwartet, dass die Inflation in naher Zukunft hoch bleibt und in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Durchschnitt 3,9% und 5,9% in Entwicklungs- und Schwellenländern im Jahr 2022 beträgt, bevor sie im Jahr 2023 zurückgeht. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise sind in diesen Prognosen nicht berücksichtigt.

Unter der Annahme, dass die Auswirkungen der Pandemie nachlassen, könnte sich die erhöhte Inflation abschwächen, wenn die Unterbrechungen der Versorgungsketten nachlassen, die Geldpolitik gestrafft wird und sich die Nachfrage von güterintensivem Konsum auf Dienstleistungen verlagert. Die Russland-Ukraine-Krise hat jedoch aufgrund des starken Anstiegs der Rohstoffkosten

und der erneuten Beeinträchtigung der Lieferketten gegenteilige Auswirkungen.

"Die russische Invasion in der Ukraine ist ein Wendepunkt für Europa", erklärte die EZB in einer Erklärung nach der Sitzung des EZB-Rats am 10. März in Frankfurt und fügte hinzu, sie werde "alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Preisstabilität und die Finanzstabilität zu gewährleisten". Marktteilnehmer interpretierten den Schritt, den Ausstieg der EZB aus dem Ankauf weiterer Anleihen zu beschleunigen, als ein Signal, dass sie die Zinsen im vierten Quartal anheben könnte, um die steigende Inflation einzudämmen - dies wäre der erste derartige Schritt seit mehr als zehn Jahren. Die EZB hat sich jedoch auch mehr Spielraum verschafft, um mit der Anhebung der Zinssätze nach dem Ende ihrer Anleihekäufe länger zu warten. Christine Lagarde sagte, der Einmarsch Russlands in der Ukraine habe einen "großen Schock" für die Wirtschaft der Eurozone verursacht, und fügte hinzu, dass die Zentralbank für die nächsten drei Jahre eine höhere Inflation und ein geringeres Wachstum prognostiziere. "Die Inflation könnte in nächster Zeit deutlich höher sein", sagte Lagarde. "In allen Szenarien wird jedoch erwartet, dass sich die Inflation bis 2024 um unser Ziel herum stabilisiert."

Das Auftreten neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter verlängern und zu erneuten wirtschaftlichen Störungen führen. Der weltweite Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen ist unerlässlich, um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern. Dies erfordert eine verstärkte Produktion von Vorräten sowie bessere Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern und eine gerechtere internationale Verteilung. Darüber hinaus bedeuten die Unterbrechungen der Lieferketten, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohn- und den geldpolitischen Kurs hoch ist. Wenn führende Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Covid-19 Pandemie und der staatlichen Hilfen für Unternehmen, konnte im Jahr 2021 kein weiteres Einbrechen des österreichischen Investitionsmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festgestellt werden. So wurden in österreichische Immobilien 2021 im Vergleich zum Vorjahr rund 25% mehr und somit rund 4,3 Mrd. € investiert. Etwa 2,8 Mrd. € (rund 65%) der Investitionen wurden in Wien registriert. Büroinvestments mit einem Fokus auf Core Immobilien in Premiulagen und Wohnimmobilien nahmen den größten Anteil am Gesamtvolumen ein. Konträr zum zuletzt feststellbaren Trend, konnte auch Retail einen Aufschwung verzeichnen, was auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen ist und somit kein langanhaltender Trend zu sein scheint.

Die Pandemie hatte im Jahr 2021, ebenso wie im Vorjahr, erhebliche Auswirkung auf die Renditen in den unterschiedlichen europäischen Märkten. Österreich zeigte sich im Vergleich stabil und konnte den Trend des Vorjahres fortsetzen. So sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien moderat und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,20% (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für Objekte im Wiener Central Business District (CBD).

Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m² und blieb somit beinahe unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2021 auf rund 65.000 m², rund 32% weniger als 2020. Das geringe Fertigstellungsvolumen deutet weiterhin auf einen Mangel an neuen Büroimmobilien in Wien hin.

Die Vermietungsleistung lag ebenso etwas unter dem Vorjahresniveau und erreichte mit rund 166.200 m² einen Rückgang von rund 18,2%. Der Pandemie-bedingte wirtschaftliche Rückgang hat sich auch 2021 negativ auf den Büromarkt ausgewirkt. CBRE Research geht daher aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf die Neuflächenproduktion in den kommenden zwei

Jahren und von einer leicht steigenden Vermietungsleistung aus.

Die Leerstandsquote fiel im Laufe des Jahres 2021 um ca. 40 Basispunkte auf 4,20%. CBRE Research erwartet, dass sich die Leerstandsquote aufgrund einer geringeren Neuflächenproduktion sowie eines hohen Vorverwertungsgrades und einer leicht steigenden Nachfrage bei rund 4,0% über 2022 und 2023 hinweg einpendelt.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien stieg nicht zuletzt wegen des mangelnden Angebots an verfügbaren Flächen um rund 4% im Vergleich zum Vorjahr auf 26,00 € je m² pro Monat. Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben weiterhin gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen. Weiterhin ist ein steigender Fokus auf das Thema ESG und Zertifizierungen zu erkennen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	166.200	203.300	-18,20%
Leerstandsrate in %	4,20	4,60	-40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	26,00	25,00	4,00%
Spitzenrendite in %	3,20	3,35	-15 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research
Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis von 111 Mrd. € Investitionsvolumen erzielen. Dies stellt eine Steigerung von rund 40% im Vergleich zum Vorjahr dar. Besonders der Wohnimmobilienmarkt konnte durch Fusionen in Milliardenhöhe zu diesem Rekordergebnis beitragen. Im Gewerbeimmobilienbereich wurden 2021 62,1 Mrd. € (+5% im Vergleich zum Vorjahr) umgesetzt. Es liegt weiterhin ein starker Fokus auf Büro-

¹⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2022

²⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2021, Berlin, Munich, Frankfurt Office Market-View Q4 2020; Deutschland Gewerbe Investment 2021; Oxford Economics

immobilien in Spitzenlagen, die durch ihre Flexibilität und ihre Lage dem Trend zum hybriden Arbeiten trotzen können. Büroimmobilien nahmen mit einem Umsatz von rund 30 Mrd. € rund 50% der Investitionen aller Gewerbeimmobilien ein.

Der Anteil der Top-7 Märkte in Deutschland stieg von rund 53% im Jahr 2020 auf 57% im Jahr 2021. Berlin, Köln, München und Stuttgart zeigten deutlich höhere Volumen an Transaktionen. In Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg kam es hingegen zu angebotsbedingtem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. 2021 wurden insgesamt 125 Großtransaktionen über der 100-Mio. € Grenze registriert, wovon 79 Transaktionen auf den Büroimmobilienmarkt entfielen, 23 Transaktionen auf Logistikimmobilien und 13 auf Einzelhandelsimmobilien. In den Top-7 Standorten ging ein eindeutiger Trend in Richtung Einzeltransaktionen, wodurch Portfolio-Transaktionen in diesen Märkten im Vergleich zum Vorjahr um rund 32% zurückgingen. Weiterhin sorgt der Nachfrageüberhang bei Topimmobilien in allen Top-7 Märkten zu Kompressionen der Spitzenrenditen über diverse Lagen und Segmente hinweg.

CBRE Research erwartet am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt für 2022 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 55 Mrd. €, was somit nur knapp unter den Rekordwerten von 2021 liegen würde. Entscheidend dafür wird vor allem die Produktverfügbarkeit sein, welche sich bereits im Vorjahr auf einigen Märkten als Herausforderung zeigte. Aus Investorensicht bleiben Büroimmobilien im Fokus. Gerade in den aktuell vorherrschenden außergewöhnlichen Zeiten geht der Trend noch mehr in Richtung Core- und Core-Plus-Objekte in etablierten Lagen in den großen Büromarktzentren. Defensive Investmentprodukte mit soliden Mietern erfahren in der aktuellen Situation einen zusätzlichen Nachfrageschub, der jedoch angebotsseitig nicht abgedeckt werden kann. Daher geht CBRE Research davon aus, dass sich die Renditen für diese Produkte noch weiter einengen werden.

Der Anteil von ausländischen Investitionen ging hinsichtlich des großen Interesses heimischer Investoren von 46% im Jahr 2020 auf 39% im Jahr 2021 zurück. Dennoch stieg der Anteil der nordamerikanischen Investoren deutlich um 34% gegenüber dem Vorjahreswert auf 6,7 Mrd. € und rund 11% der Gesamtinvestitionen.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit 11,8 Mrd. € einen Rekordwert und einen

Anstieg von mehr als 50% im Vergleich zum Vorjahr. Verantwortlich für dieses Ergebnis ist eine Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. € im letzten Quartal des Jahres. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der großen Nachfrage leicht auf 2,50% gesunken (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr).

2021 wurden in **Düsseldorf** am Markt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € registriert. Dies ist insgesamt rund ein Drittel weniger als im Vorjahr. Dennoch zeigt der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt einen positiven Trend zum Jahresende. So wurden im letzten Quartal des Jahres 2021 mit 1,3 Mrd. € mehr am Markt investiert als in den drei vorangehenden Quartalen kombiniert. Büroimmobilien stellen mit rund 73% des Transaktionsvolumens das Herzstück des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes dar. Die Spitzenrenditen sanken über das Jahr hinweg um rund 25 Basispunkte auf ein Rekordtief von 2,75%.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. € registriert. Der Markt verzeichnete mit einem Rückgang von 23% im Vergleich zum Vorjahr das insgesamt schlechteste Ergebnis seit 2014. Dies ist insbesondere auf die vorherrschende Produktknappheit zurückzuführen. Wie bereits im Vorjahr machten Büroimmobilien den Hauptanteil an Transaktionen aus, 2021 deutlich über 80%. Die Spitzenrendite für zentral gelegene Büroimmobilien fiel im Jahr 2021 aufgrund des Mangels an verfügbaren Immobilien um 20 Basispunkte auf 2,70%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 7,2 Mrd. € einen 46%igen Anstieg zum Vorjahr und blieb nur knapp unter dem Volumen des Rekordjahres 2019. Dies ist besonders einem starken vierten Quartal, in dem rund 3,2 Mrd. € umgesetzt wurden, zuzuschreiben. Büroimmobilien machten mit rund 6,0 Mrd. € 83% des Gesamtvolumens aus. Aufgrund ungebrochener starker Nachfrage nach wertstabilen Immobilienlagen sank die Spitzenrendite leicht um 5 Basispunkte auf 2,50%.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Auch 2021 war wie das Vorjahr von weiteren Lock-downs und Einschnitten in das öffentliche Leben geprägt. Diese hatten einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation diverser Industrien. Insbesondere wurden weltweite Produktionsketten unterbrochen, was zu einer erhöhten Inflation beitrug. Weiterhin wurden durch die tiefgehenden Einschnitte und dem stetigen Ausbau digitaler Infrastrukturen in den meisten Industrien hybride Arbeitsformen adaptiert. Dennoch ist insbesondere in Deutschland ein großes Grundvertrauen in Büros als nachhaltige Immobilieninvestition und relevanter Beitrag zum Arbeitsleben zu spüren. So stieg auch die Büroflächennachfrage im Vergleich zum Vorjahr in allen Märkten wieder deutlich an. Ein noch besseres Ergebnis der Vermietungen ist vielerorts durch einen Mangel an innerstädtischen Topflächen zu erklären und resultierte somit in einem generellen Aufwärtstrend in der Mietpreisdynamik.

Berlin registrierte 2021 mit einem Büroflächenumsatz von 817.000 m² einen Anstieg von rund 24% im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf

leicht auf 2,8% (2020: 2,4%). Vermietungen konnten einen deutlichen Zugewinn im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen, nicht zuletzt wegen des ungebrochenen Vertrauens in die Bedeutung des Büros für Unternehmen in Deutschland. Wegen des generell nach wie vor niedrigen Leerstandes in Berlin in Kombination mit dem Mangel an Premiumflächen, stieg die Spitzenmiete um 2,50 € je m² auf monatlich 41,00 € je m². Die gewichtete durchschnittliche Monatsmiete bleibt nahezu unverändert zum Vorjahr bei 27,99 € je m² (28,02 € je m² in 2020). Über das Jahr 2021 hinweg wurden rund 510.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, was deutlich weniger ist als zu Anfang des Jahres prognostiziert. Gemäß CBRE Research sollen nun im Jahr 2022 rund 1,2 Mio. m² an Flächen zum Markt hinzukommen. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 20,2 Mio. m².

Das Fertigstellungsvolumen von rund 321.900 m² in 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank leicht um rund 5% gegenüber des Wertes des letzten Jahres. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	817.000	660.500	23,70
Leerstandsrate in %	2,80	2,40	40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,00	38,50	6,50
Spitzenrendite in %	2,50	2,65	-15 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	436.800	330.200	32,30
Leerstandsrate in %	8,60	7,00	160 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	45,50	44,00	3,40
Spitzenrendite in %	2,70	2,90	-20 bps
Düsseldorf			
Büroflächenumsatz in m ²	301.500	293.500	2,70
Leerstandsrate in %	9,00	7,50	150 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	28,50	28,50	0,00
Spitzenrendite in %	2,75	3,00	-55 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	643.900	558.500	15,30
Leerstandsrate in %	4,50	3,80	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,50	39,50	5,10
Spitzenrendite in %	2,50	2,55	-5 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2020; Büroinvestment Markt Deutschland; Oxford Economics

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2021 auf 436.800 m². Dies entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um 32,3%. Dies ist vor allem der Rücknahme von Einschränkungen in der zweiten Jahreshälfte zuzuschreiben, welche generell die Vermietungsaktivität in den letzten Quartalen des Jahres unterstützte. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 62% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 8,6% und stieg somit im Vorjahresvergleich um 160 Basispunkte. Auch in Frankfurt konnte die Spitzenmiete aufgrund des Mangels an Premiumflächen einen Anstieg auf 45,50 € je m² pro Monat (+3% im Vergleich zum Vorjahr) verzeichnen. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete hingegen gab unter dem Druck der steigenden Leerstandsquote auf 21,57 € je m² und damit um 7% im Vorjahresvergleich nach. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 200.400 m² über dem Vorjahr (185.800 m²).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2024 insgesamt rund 587.000 m² in der Fertigstellungs-Pipeline. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m² angegeben.

In **Düsseldorf** wurden im vergangenen Jahr rund 301.500 m² an Flächen umgesetzt, was kaum eine Veränderung zu den 293.500 m² Flächenumsatz im Vorjahr zeigt. Qualitativ hochwertige Immobilien mit einem hohen Standard bei der Ausstattungsqualität stehen auch in Düsseldorf im Zentrum des Interesses und stellen 57% des Flächenumsatzes dar. Die Leerstandsrate stieg im vergangenen Jahr um rund 150 Basispunkte auf 9,00%. Dennoch bleibt die Spitzenmiete unbeeindruckt von erhöhtem Druck durch wachsenden Leerstand bei 28,50 € je m² pro Monat konstant gegenüber dem Vorjahresniveau. Ebenso konnten die gewichtete Durchschnittsmiete von rund 15,20 € je m² pro Monat auf 16,30 € je m² pro Monat gesteigert werden. Fertigstellungen rangierten mit 96.300 m² ebenso auf Vorjahresniveau (99.300 m²). Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rd. 9,5 Mio. m².

München konnte 2021 einen Flächenumsatz von 643.900 m² erzielen. Dies entspricht einem Anstieg von 15,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Büro-Leerstandsquote stieg aufgrund von mehr freigezogenen Flächen im Bestand, aber auch von mehr unvermieteten Flächen aus Fertigstellungen zum Jahresende auf rund 4,5% (+70 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr). Die Spitzenmieten

zeigten sich von der Pandemie als auch von wachsendem Leerstand unbeeindruckt. Die erzielbare Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich auf 41,50 € je m² und Monat (+5% im Vergleich zum Vorjahr). Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt mit rund 23,95 € monatlich um deutliche 11,9% über dem Vorjahresniveau. Bedingt durch das anhaltend knappe Angebot an modernen und hochwertigen Flächen sind die Mieter auch weiterhin bereit, für gehobene Qualität in guten Lagen entsprechende Preise zu bezahlen.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 321.900 m² im Jahr 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank im Jahresvergleich um rund 5%. Der Gesamtbestand an Büroflächen belief sich zum Jahresende auf rd. 22,0 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Covid 19-Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 9,1 Mrd. € lag um knapp 60% über dem Wert des Vorjahres. Das Büroinvestmentvolumen der genannten Städte stieg im Vergleich zum Vorjahr von 2,9 Mrd. € um etwas mehr als 26% auf 3,7 Mrd. €. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Warschau (46%), gefolgt von Budapest (26%), Prag (17%) und Bukarest (11%).

In **Warschau** konnte 2021 ein Investmentvolumen von 5,6 Mrd. € registriert werden, wovon rund 31% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,50% (2020: 4,60%).

Trotz eines weiterhin rückgängigen Investitionsvolumens von 1,8 Mrd. € (2020: 2,7 Mrd. €) in **Prag** bleibt die Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren nach qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Immobilien in guten Lagen groß. Der starke Rückgang ist durch einen anhaltenden Mangel an entsprechenden Produkten zu erklären. Die Spitzenrendite wird, wie auch im Vorjahr, mit 4,25% angegeben.

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Im Jahr 2021 zeigte das Investitionsvolumen in **Budapest** einen positiven Trend und stieg auf 1,2 Mrd. € (2020: 1,0 Mrd. €), wovon rund 82% auf Büros entfielen. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte fielen um 50 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr und lagen bei 5,25%.

Bukarest registrierte 2021 ein Investitionsvolumen von rund 490 Mio. € (-11% im Vergleich zum Vorjahr) wovon rund 81% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird 25 Basispunkte unter dem Vorjahresergebnis mit 6,75% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) konnte in 2021 positive Nettoabsorption erreicht werden, obwohl das Gesamtvolumen in allen Märkten, mit Ausnahme von Bukarest, hinter dem Ergebnis des Vorjahres lag. Alle Kernmärkte verzeichneten einen weiteren Anstieg der Leerstandsquoten, wobei der geringste Anstieg in Budapest und der höchste in Warschau zu sehen war. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant mit einem minimalen negativen Trend, mit der Ausnahme von Prag, wo eine positive Entwicklung der Spitzenmieten zu sehen ist.

Zum Jahresende 2021 betrug die Bürogesamtläche in **Warschau** rund 6,1 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 325.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 323.000 m² im Bau. Im Laufe des Jahres 2022 wird eine Flächenausdehnung um rund 230.000 m² erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2021 mit 356.600 m² nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 280 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 12,70% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,50 € je m² monatlich und somit 0,50 € je m² höher als

im Vorjahr. Die gewichtete Durchschnittsmiete in zentralen Lagen, konnte sich leicht auf 19,50 € je m² verbessern.

Geprägt durch einen Mangel an neuen Flächen verzeichnete der Büroimmobilienmarkt in **Prag** 2021 ein weiteres ruhiges Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2021 um rund 57.000 m² auf rund 3,8 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 217.300 m² ca. 21,5% mehr Volumen als im Vorjahr, liegt aber noch deutlich unter den Werten des Jahres 2019. Die Leerstandsrate stieg um 80 Basispunkte auf 7,80% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch aufgrund des Mangels an neuen Angeboten auf monatlich 24,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2021 bei rund 217.900 m² und bewegte sich damit in etwa um 14,7% über dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 4,0 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2021 wie erwartet mit 44.500 m² weit unter dem Vorjahreswert, dennoch wird für das kommende Jahr ein neuer Rekordwert von bis zu 303.000 m² von CBRE Research erwartet. Die Leerstandsrate erhöhte sich minimal um 10 Basispunkte auf 9,20%. Bedingt durch die hohe Anzahl an erwarteten Fertigstellungen im Jahr 2022 und 2023 ist ein weiterer Anstieg des Leerstandes zu erwarten. Die Spitzenmiete hat sich im Vorjahresvergleich weiter verringert und wird nun mit 24,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis zum Jahresende 2021 wurden in **Bukarest** rund 162.800 m² Bürofläche vermietet, ein Anstieg von 16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 245.100 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um weitere 70 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 13,10%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb konstant bei monatlich 18,75 € je m².

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	356.600	383.000	-6,90
Leerstandsrate in %	12,70	9,90	280 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,50	25,00	2,00
Spitzenrendite in %	4,50	4,60	10 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	217.300	178.800	21,50
Leerstandsrate in %	7,80	7,00	80 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	22,50	6,70
Spitzenrendite in %	4,25	4,25	0 bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	217.900	190.000	14,70
Leerstandsrate in %	9,20	9,10	10 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	25,00	-4,00
Spitzenrendite in %	5,25	5,75	-50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	163.800	141.200	16,00
Leerstandsrate in %	13,10	12,40	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,75	18,75	0,00
Spitzenrendite in %	6,75	7,00	-25 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research. Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

IMMOBILIENVERMÖGEN

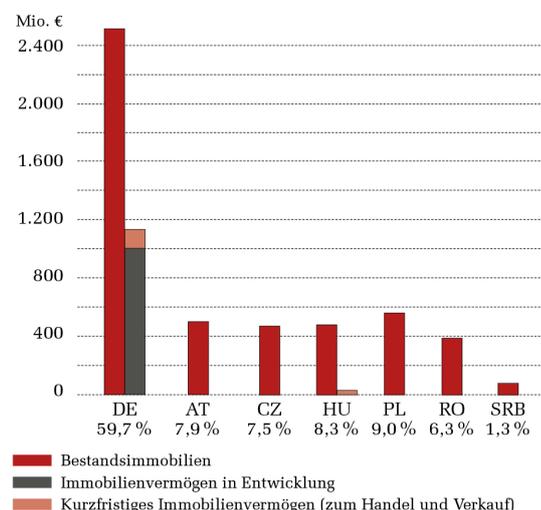
Geschäftsfelder und Kernmärkte

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist die Expansion des fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernmärkten. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

6,3 Mrd. € Immobilienvermögen

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand, Bestandsakquisitionen sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2021 insgesamt um 12% auf 6,3 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2020: 5,6 Mrd. €). Davon entfallen 5,0 Mrd. € (80% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 1,1 Mrd. € (17%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 162 Mio. € (3%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 60% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN (inkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2021 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	496,5	0,0	0,0	496,5	7,9
Deutschland	2.503,4	1.097,0	131,2	3.731,7	59,7
Tschechien	471,5	0,1	0,0	471,7	7,5
Ungarn	485,1	0,0	30,3	515,5	8,3
Polen	563,7	0,0	0,0	563,7	9,0
Rumänien	395,4	0,0	0,0	395,4	6,3
Serbien	79,9	0,0	0,0	79,9	1,3
Summe	4.995,5	1.097,1	161,6	6.254,2	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	79,9%	17,5%	2,6%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

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

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2021

Im Geschäftsjahr 2021 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die gemäß Portfoliostrategie nicht dem Kerngeschäft zugehörig sind, und gleichzeitig die Qualität, Bewirtschaftungseffizienz und Nachhaltigkeit des CA Immo Bestandsportfolios zu verbessern. Die Verkaufserlöse investiert CA Immo u. a. in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline sowie in attraktive Bestandsakquisitionen.

Projektfertigstellungen (für eigenen Bestand)

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2021 drei selbst entwickelte Gebäude mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 83,7 Mio. € fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Diese Portfoliozugänge werden bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 5 Mio. € pro Jahr stärken.

Im ersten Quartal 2021 stellte CA Immo das **Bürogebäude ZigZag** im Norden des **Stadtquartiers Zollhafen Mainz** fertig. Das Bürogebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 4.600 m².

Im dritten Quartal 2021 hat CA Immo den Bau der **Premium-Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park** im Campus River City Prague abgeschlossen. Die beiden Gebäude bieten insgesamt 20.750 m² Mietfläche und zielen auf höchste Nachhaltigkeitsstandards (LEED Platin) sowie auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter ab (WELL Platin und WELL Health&Safety Rating).



Die beiden Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park sind der letzte Baustein der Quartiersentwicklung „River City Prague“ und seit Q3 2021 Teil des CA Immo Bestandsportfolios.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2020 AUF 2021 UND KENNZAHLEN 2021

		Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2020	Mio. €	530,0	3.015,6	2.050,6	5.596,2
Investitionen ²⁾	Mio. €	0,5	237,4	34,1	272,0
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	14,0	523,3	23,2	560,5
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,0	-0,3	-3,9	-4,2
Abgänge	Mio. €	-48,1	-44,3	-78,0	-170,3
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	0,1	0,1
Immobilienvermögen 31.12.2021	Mio. €	496,5	3.731,7	2.026,1	6.254,2
Jahresmieterlös ³⁾	Mio. €	26,8	84,0	118,3	229,1
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	25,9	82,2	119,2	227,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	11,6	4,3	15,2	11,1
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,3	3,3	6,1	4,6

²⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

³⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2021 verkauften Objekte (2,7 Mio. €)

Akquisitionen

Im Dezember 2021 fand das Signing für den Ankauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf, Kasernenstraße 67, statt. Das Closing erfolgte Anfang Februar 2022 (siehe Nachtragsbericht).

Verkäufe

CA Immo hat im Geschäftsjahr den Verkauf von älteren Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven erfolgreich abgeschlossen und sich damit aus zwei non-core Märkten (Slowakei und Kassel) zurückgezogen.

Das 2021 verkaufte Immobilienvermögen¹⁾ brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 162,9 Mio. € (2020: 229,8 Mio. €) und einen Ergebnisbeitrag von 64,5 Mio. € (2020: 55,3 Mio. €).

Im Februar 2021 hat CA Immo den Verkauf der Bürogebäude **BBC 1 und 1 Plus (BBC 1)** in Bratislava erfolgreich abgeschlossen und sich aus dem non-core-Markt Slowakei zurückgezogen. Ebenfalls im Februar wurde der Verkauf eines **Hotelgrundstücks in Lübeck** abgeschlossen.

Ende März folgte der Verkauf der Baufelder „**Hafeninsel I**“ und „**Marina**“ im **Zollhafen Mainz** im Joint-Venture mit der Mainzer Stadtwerke AG (Zollhafen Mainz GmbH Co. KG).

Im 2. Quartal 2021 wurde der im Dezember 2020 fixierte Verkauf eines 17.600 m² großen Grundstücks im Düsseldorfer Stadtquartier BelsenPark mit einem Bruttoverkaufserlös von rd. 62 Mio. € abgeschlossen. Mit der Veräußerung einer rd. 11.700 m² großen Gewerbehalle in Kassel zog sich CA Immo aus einem weiteren regionalen non-core Immobilienmarkt zurück.

Im Lauf des 2. Halbjahres verkaufte CA Immo insgesamt vier Bestandsgebäude: Die Bürogebäude Canada Square (rd. 5.000 m² Mietfläche, Budapest), Wspolna 47-49 (rd. 7.700 m², Warschau) und Wolfganggasse 58-60 (20.300 m², Wien) sowie das Meininger Hotel Downtown Franz in Wien.

Im Dezember 2021 erfolgte zudem das Signing für die Veräußerung einer Hotelimmobilie in der Bodenseestraße und des Meininger Hotel Frankfurt sowie für das Projekt Seagull in Mainz. Der Abschluss der Transaktionen wird im ersten Quartal 2022 erwartet.

Investitionen

2021 investierte CA Immo insgesamt 277,2 Mio. € (2020: 271,5 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 32,9 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 244,3 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

¹⁾ Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

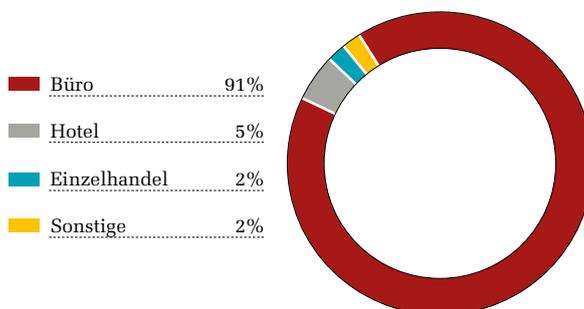
Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 80% am Gesamtimmobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Details zu Nachhaltigkeitsthemen im Gebäudebestand finden Sie im ESG Bericht.

5,0 Mrd. € Bestandsvermögen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2021 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,3 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 5,0 Mrd. € (2020: 4,7 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 50% des Portfoliowerts auf das Segment Deutschland. In Summe verzeichnete CA Immo 2021 Mieterlöse in Höhe von 229,1 Mio. € (2020: 235,6 Mio. €), davon entfielen rd. 52% auf CEE. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 4,6%²⁾ (2020: 5,2%³⁾). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt nun nahezu unverändert zum Vorjahr bei 91%.

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios liegt zum Stichtag bei 88,9%²⁾ (31.12.2020: 94,8%³⁾). Dieser Rückgang ist u. a. auf die Übernahme einer noch nicht voll ausgelasteten Projektfertigstellung in den Münchner Bestand sowie höheren Leerstandsquoten in einigen CEE-Märkten zurückzuführen.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 5,0 Mrd. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	491,5	190.720	88,4	25,9	5,3
Deutschland	2.482,4	400.185	95,7	81,2	3,3
Tschechien	394,0	130.758	82,7	18,7	4,8
Ungarn	485,1	194.392	77,2	27,3	5,6
Polen	532,2	164.114	88,4	33,3	6,3
Rumänien	395,1	164.557	92,1	29,6	7,5
Serbien	78,3	46.471	79,0	6,6	8,4
Zwischensumme	4.858,6	1.291.197	88,9	222,6	4,6
Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾	136,9	29.082			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.995,5	1.320.279			

⁴⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House, Missouri Park (Prag) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

¹⁾ Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien, Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“) und Projektfertigstellungen, die noch in der Stabilisierungsphase sind, fließen nicht in die Berechnung dieser Kennzahlen ein. Deshalb sind diese Immobilienarten in der Tabelle „Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen. Die im 1. Quartal 2022 verkauften Bestandsimmobilien Bodenseestraße 229, Meininger Hotel Frank-

furt sowie R70 wurden im 4. Quartal 2021 auf IFRS 5 umgliedert (kurzfristiges Immobilienvermögen) und sind somit nicht in den Kennzahlen dieses Kapitels enthalten.

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House, Missouri Park (Prag) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellungen NEO (München) und der Quartiersgarage (Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE SICH BEREITS ZUM 31.12.2020 IM STABILISIERTEN PORTFOLIO BEFANDEN

Die Like-for-like Betrachtung des Portfolios gibt einen Überblick über die organische Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennzahlen im Jahresvergleich, bereinigt um Portfolioveränderungen (Immobilienzu- und -abgänge), um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Der Anstieg des Bilanzwertes im Laufe des Jahres 2021 resultierte hauptsächlich aus einem positiven Neubewertungsergebnis in Deutschland. Rückgänge der Mieteinnahmen in allen zentral- und osteuropäischen Standorten sowie Österreich konnte nicht durch die Steigerung der

Mieteinnahmen in Deutschland kompensiert werden. Die Bruttorendite sank hauptsächlich aufgrund von Bilanzwertsteigerungen in Deutschland sowie Mietvertragsausläufen in Zentral- und Osteuropa um 52 Basispunkte. Der Vermietungsgrad sank über den Betrachtungszeitraum um 563 Basispunkte. Die Rückgänge in Zentral- und Osteuropa, welche vorrangig für die Gesamtentwicklung verantwortlich sind, sind hauptsächlich durch Auszüge von größeren Mietern in Ungarn, Polen und Serbien zu erklären.

Mio. €	Bilanzwerte		Mieterlöse GUV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Österreich	491,5	493,6	24,9	25,5	5,3	5,3	88,4	92,1
Deutschland	2.333,8	2.053,3	76,6	71,4	3,3	3,6	98,1	98,7
Tschechien	394,0	387,9	19,2	21,1	4,8	5,7	82,7	97,0
Ungarn	485,1	479,5	26,1	30,5	5,6	6,5	77,2	89,9
Polen	444,3	447,3	26,9	27,9	6,1	6,4	87,7	94,1
Rumänien	395,1	390,1	28,0	29,3	7,5	8,1	92,1	94,9
Serbien	78,3	82,9	6,9	7,5	8,4	9,6	79,0	94,2
Gesamt	4.622,1	4.334,6	208,6	213,1	4,6	5,1	89,5	95,1

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

²⁾ Wirtschaftliche Auslastung (annualisierte Vertragsmiete / Vertragsmiete bei Vollvermietung)

Vermietungsleistung 2021

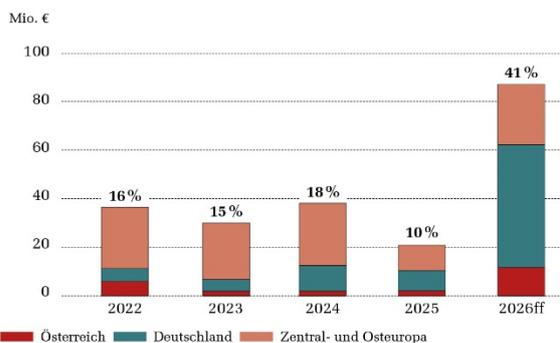
CA Immo vermietete 2021 konzernweit in Summe rd. 240.000 m² vermietbare Nutzfläche (2020: rd. 136.200 m²), davon entfielen 23% (rd. 56.200 m²) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 14% gemessen am insgesamt rd. 1,3 Mio. m² großen Bestandsportfolio der Gruppe. 34% der Bestandsvermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 66% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Rd. 83% der vermieteten Gesamtfläche waren Büroflächen.

40% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 3,8 Jahren (2020: 4,0). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter machen rd. 35,8% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

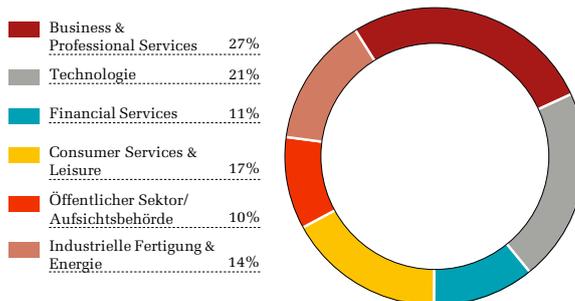
VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

in m ²	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	54.864	16.211	35.544	106.620
Österreich	0	6.979	18.019	24.998
CEE	1.327	40.200	66.815	108.342
Summe	56.191	63.391	120.378	239.960

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER ANNUALISIERTEN MIETERLÖSE ¹⁾



MIETER BRANCHENMIX AUF BASIS ANNUALISIERTER MIETERLÖSE



¹⁾ Laufzeit bis zum nächstmöglichen Vertragsende

GRÖSSTE MIETER (TOP 20)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete
PWC	Professional Services	Deutschland	3,3%
InterCityHotel GmbH	Consumer Services & Leisure	Deutschland	2,8%
The European Border and Coast Guard Agency	Public Sector / Regulatory Body	CEE	2,7%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	2,2%
Google Germany GmbH	Technologie	Deutschland	2,2%
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Professional Services	Deutschland	2,0%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,9%
BRITISH AMERICAN TOBACCO	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	1,9%
Land Berlin	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	1,8%
TOTAL Deutschland GmbH	Manufacturing Industrial & Energy	Deutschland	1,8%
Robert Bosch AG	Consumer Services & Leisure	Österreich	1,7%
JetBrains	Technologie	Deutschland	1,7%
Verkehrsbüro	Consumer Services & Leisure	Österreich	1,7%
AstraZeneca	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	1,6%
Hypoport SE	Financial Services	Deutschland	1,5%
salesforce.com Germany GmbH	Technologie	Deutschland	1,2%
S.C. ORANGE ROMANIA S.A.	Technologie	CEE	1,0%
VOBA Vermietungs- und Verpachtungs GmbH	Financial Services	Österreich	1,0%
Accenture	Business Services	CEE	1,0%
S.C. THALES SYSTEMS ROMANIA S.R.L.	Technologie	CEE	0,9%

¹⁾ Auf Basis annualisierter Mieterlöse

EPRA Renditen

Art und Umfang von Renditeangaben variieren oft und die verwendeten Kennzahlen sind nicht einheitlich definiert. Um eine vergleichbare Berichterstattung in Bezug auf die Renditen in ganz Europa zu ermöglichen, hat EPRA zwei Renditekennzahlen definiert.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite errechnet sich aus den annualisierten Mieteinnahmen auf Basis der Stichtagsmieten abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien. Die EPRA-"topped-up" Rendite wird unter Verwendung einer Anpassung in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie z. B. vergünstigte Mietzeiten und Staffelmieten) berechnet.

EPRA RENDITEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Rumänien	Serbien	Gesamt
Bestandsimmobilien ¹⁾	522.247	2.475.948	399.910	489.950	448.743	399.467	79.474	4.815.739
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	25.044	76.307	19.090	27.288	27.934	29.708	6.812	212.183
Direkte zurechenbare Kosten	-6.455	-5.975	-1.617	-3.952	-2.454	-4.959	-1.125	-26.538
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto) ¹⁾	18.589	70.332	17.472	23.336	25.480	24.749	5.687	185.645
EPRA Net Initial Yield	3,6%	2,8%	4,4%	4,8%	5,7%	6,2%	7,2%	3,9%
Mietincentives	-160	-985	-400	-1.043	-549	-1.742	126	-4.754
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	3,5%	2,8%	4,3%	4,5%	5,6%	5,8%	7,3%	3,8%

¹⁾ Basierend auf dem um Kaufnebenkosten angepassten like-for-like Portfolio

EPRA Leerstandsquote

Die Berichterstattung über Leerstandsquoten ist in der Immobilienbranche nicht standardisiert. Um eine vergleichbare und konsistente Berichterstattung zu fördern, schreiben die EPRA-Richtlinien eine einzige, klar definierte Leerstandsquote vor. Diese ist als Prozentsatz auszudrücken, der dem erwarteten Mietwert der leerstehenden Flächen geteilt durch den erwarteten Mietwert des gesamten Portfolios entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote wird nur für Bestandsimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Handelsimmobilien und einschließlich des Anteils am Leerstand von Joint Ventures) berechnet, jedoch ohne Immobilien in Entwicklung.

EPRA LEERSTANDSQUOTE

in Mio. €	nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV) Leerstand	nachhaltig erzielbarer Mietwert (ERV)	EPRA Leerstandsquote
Österreich	3,4	30,4	11,1%
Deutschland	3,7	116,9	3,1%
Ungarn	8,1	35,8	22,6%
Polen	4,4	36,4	12,0%
Tschechien	3,9	22,8	17,1%
Rumänien	2,5	32,3	7,8%
Serbien	1,7	8,1	21,5%
CEE	20,7	135,4	15,3%
Gesamt	27,7	282,7	9,8%

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 193,2 Tsd. m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 496,5 Mio. € (2020: 530,0 Mio. €). Im Jahr 2021 wurden zwei österreichische Bestandsgebäude verkauft (Details zu den Portfolioveränderungen 2021 finden Sie im Kapitel Immobilienvermögen). 2021 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 26,8 Mio. € (2020: 29,7 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,3%¹⁾ (2020: 5,4%¹⁾) entspricht.

CA Immo investierte 2021 1,8 Mio. € (2020: 5,6 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung).

Vermietungsleistung

2021 wurden in Österreich insgesamt knapp 25.000 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 88,4%¹⁾ (2020: 91,1%¹⁾). Der Rückgang der Auslastung ist u. a. bedingt durch den Verkauf des Meininger Hotel Vienna im Jahr 2020, welches eine Vermietungsquote von 100% aufwies.

BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH ⁴⁾

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzwert	491,5	524,7	-6,3
Annualisierte Mieterlöse ⁵⁾	25,9	28,3	-8,7
Bruttorendite in %	5,3	5,4	-10 bp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	11,6	8,9	270 bp

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

⁵⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die Übernahme einer Projektfertigstellung (Bürogebäude ZigZag, Mainz) in den Bestand, eine Bestandsakquisition (Bürogebäude "Pohlstraße 20", Berlin) sowie ein positives Neubewertungsergebnis hat den Wert des deutschen Immobilienbestands im Jahr 2021 weiter erhöht

und sich im Jahresvergleich steigernd auf sämtliche Bestandskennzahlen ausgewirkt (Details zu den Portfolioveränderungen 2021 finden Sie im Kapitel Immobilienvermögen).

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 2.503,4 Mio. € (2020: 2.228,5 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 406 Tsd. m² (2020: 422 Tsd. m²). Nach Portfoliowert liegen 50% des Gesamtbestands in Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt.

2021 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 84,0 Mio. € (2020: 78,3 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2021 bei 3,3%²⁾ (31.12.2020: 3,6%³⁾). CA Immo investierte 2021 insgesamt 11,0 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung; 2020: 24,7 Mio. €).

Hoher Vermietungsgrad von 96%

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios lag mit 95,7%²⁾ weiterhin auf sehr hohem Niveau (31.12.2020: 98,8%³⁾). Insgesamt wurden 2021 in Deutschland rd. 52.000 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert.

BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND

in Mio. €	31.12.2021 ⁶⁾	31.12.2020 ⁷⁾	Veränderung
Bilanzwert	2.482,4	2.129,3	16,6
Annualisierte Mieterlöse ⁸⁾	81,2	77,1	5,3
Bruttorendite in %	3,3	3,6	-30 bp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	4,3	1,2	310 bp

⁶⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ZigZag (Mainz), das sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befand

⁷⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung NEO (München) und Quartiersgarage (Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden

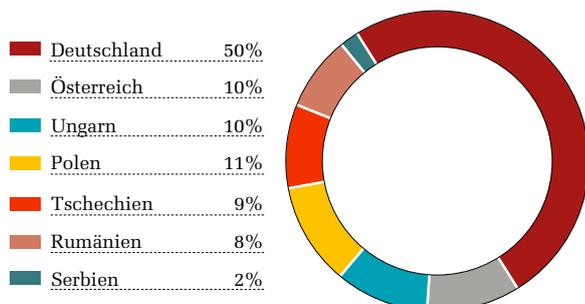
⁸⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ZigZag (Mainz), das sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befand

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung NEO (München) und Quartiersgarage (Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 5,0 Mrd. €)



SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

CA Immo ist seit 1999 als Investor und Asset Manager in CEE aktiv. Zum Stichtag ist sie in fünf Ländern der Region mit Bestandsimmobilien präsent.

Der Wert der CEE Bestandsimmobilien lag zum 31.12.2021 bei 1.995,6 Mio. € (31.12.2020: 1.977,4 Mio. €) und macht zum Stichtag einen Anteil von 40% am CA Immo-Gesamtbestand aus (nach Portfoliowert). CA Immo setzt in der Region ausschließlich auf Büroimmobilien (100% Anteil am CEE Gesamtportfolio) in zentraler Lage in den Hauptstädten. Die Instandhaltung und

Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernstädten abgewickelt.

52% der Mieterträge aus CEE

Das Bestandsportfolio umfasst rd. 721 Tsd. m² vermietbare Fläche (2020: 733 Tsd. m²) und erwirtschaftete 2021 Mieterlöse in Höhe von 118,3 Mio. € (2020: 127,6 Mio. €), das sind rund 52% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der Bestand rentiert mit 6,1%¹⁾ (2020: 6,8%). CA Immo investierte 2021 rund 20,1 Mio. € (2020: 30,3 Mio. €) in ihre CEE Bestandsimmobilien.

Vermietungsgrad von 85%

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahressollmietertrag) lag zum Stichtag bei 84,8%¹⁾ (31.12.2020: 93,4%). Der Rückgang der Auslastung ist u.a. bedingt durch die im Jahr 2020 durchgeführten Objektverkäufe Canada Square und Wspolna, die beide Vermietungsquoten über 96% aufwiesen, sowie einer höheren Leerstandsquote in Budapest. Die gesamte Vermietungsleistung der Bestandsflächen 2021 im CEE-Segment belief sich auf rd. 107.000 m² vermietbare Nutzfläche, davon entfielen 38% auf Bestand-Neuvermietungen (inkl. Vertragserweiterungen) und 62% auf Vertragsverlängerungen.

BESTANDSKENNZAHLEN CEE ²⁾

	Buchwert in Mio. €	Annualisierter Mieterlös ³⁾ in Mio. €	Vermietungsgrad in %	Rendite in %
Polen	532,2	33,3	88,4	6,3
Ungarn	485,1	27,3	77,2	5,6
Rumänien	395,1	29,6	92,1	7,5
Tschechien	394,0	18,7	82,7	4,8
Serbien	78,3	6,6	79,0	8,4
Gesamt	1.884,7	115,6	84,8	6,1

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

Details zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im ESG Bericht.

Projektfertigstellungen 2021

Im Geschäftsjahr stellte CA Immo drei Gebäude (die Bürogebäude ZigZag im Norden des Stadtquartiers Zollhafen Mainz und Mississippi House und Missouri Park im Campus River City Prague) für den eigenen Bestand fertig

(Details finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“). Das gesamte Investitionsvolumen (inkl. Grundstücke) aller Projektfertigstellungen 2021 lag bei 83,7 Mio. €, das gänzlich auf Entwicklungen für den eigenen Bestand entfiel.

Projekt-Vorvermietungen

Im Jahr 2021 unterzeichnete CA Immo Mietverträge für insgesamt rd. 59.400 m² Nutzfläche von im Bau befindlichen Projektentwicklungen. Dies inkludiert u. a. einen 15-jährigen Mietvertrag über 34.850 m² in der Berliner Landmark-Projektentwicklung **Upbeat**.

100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2021 machte die Developmentsparte mit rd. 1.190,4 Mio. € Bilanzwert (2020: 826,3 Mio. €) einen Anteil von rd. 19% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Die Entwicklungstätigkeit liegt mit 100% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Gesamtbilanzwert von 1.190,3 Mio. € gliedert sich in Grundstücksreserven (260,4 Mio. €), Projekten in Planung (164,0 Mio. €) und Projekten in Umsetzung (765,8 Mio. €).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankfurt	32,1	12,3	131,8	80,3	363,0	47,4	526,8	44,3
Berlin	121,2	46,5	10,8	6,6	402,8	52,6	534,8	44,9
München	107,2	41,1	21,4	13,1	0,0	0,0	128,6	10,8
Deutschland	260,4	99,9	164,0	100,0	765,8	100,0	1.190,3	100,0
Tschechien	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osteuropa	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Gesamt	260,6	100,0	164,0	100,0	765,8	100,0	1.190,4	100,0

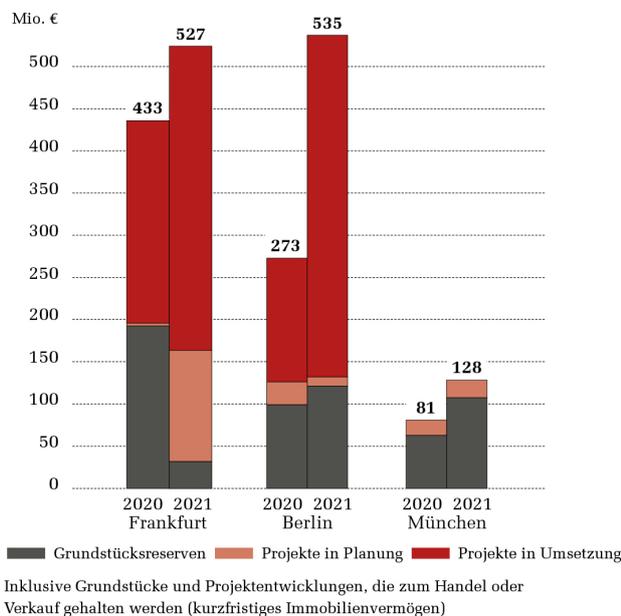
¹⁾ Inkludiert Immobilienvermögen in Entwicklung sowie zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven (kurzfristiges Immobilienvermögen)

SEGMENT ÖSTERREICH

In Österreich verzeichnete CA Immo im Geschäftsjahr 2021 keine Aktivitäten im Geschäftsfeld Immobilienvermögen in Entwicklung.

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2021 hat CA Immo in Deutschland 139.784 m² vermietbare Nutzfläche mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 963,5 Mio. € in Umsetzung (2020: 637,1 Mio. €). In Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen besitzt CA Immo deutsche Grundstücksreserven im Wert von 260,4 Mio. € (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Liegenschaften). Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität von CA Immo in den kommenden Jahren.

DEUTSCHLAND:
IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNGPROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)								
Upbeat	323,4	276,8	34.911	5,1	Berlin	Büro	100	Q1 2026
ONE	431,0	113,9	68.575	5,2	Frankfurt	Büro	60	Q2 2022
Hochhaus am Europaplatz	140,5	46,2	22.948	6,2	Berlin	Büro	100	Q1 2024
Grasblau	68,5	27,7	13.350	8,1	Berlin	Büro	47	Q4 2022
Summe	963,5	464,6	139.784	5,5			79	

¹⁾ Exkl. Joint Ventures (Wohnbau). Alle in der Tabelle enthaltenen Projekte stehen zu 100% im Eigentum von CA Immo

²⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 870,9 Mio. €)

³⁾ Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

BESTANDSIMMOBILIEN

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1 | JOHN F. KENNEDY HAUS
Büro / 18.000m ² / 2015 / vermietet | 5 | BÜROGEBÄUDE HEIDESTRASSE 58
Büro / 12.800m ² / 2018 / vermietet |
| 2 | INTERCITY HOTEL BERLIN
Hotel / 20.600m ² / 2013 / vermietet | 6 | HAMBURGER BAHNHOF
Museum |
| 3 | MONNET 4
Büro / 8.100m ² / 2015 / vermietet | 7 | BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS
Büro / 7.900m ² / 2019 / vermietet |
| 4 | TOUR TOTAL
Büro / 14.200m ² / 2012 / vermietet | 8 | MY.B
Büro / 14.800m ² / 2020 / vermietet |



PROJEKTE IN UMSETZUNG

9 HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ

Büro / 22.900 m² / 2024 / in Bau

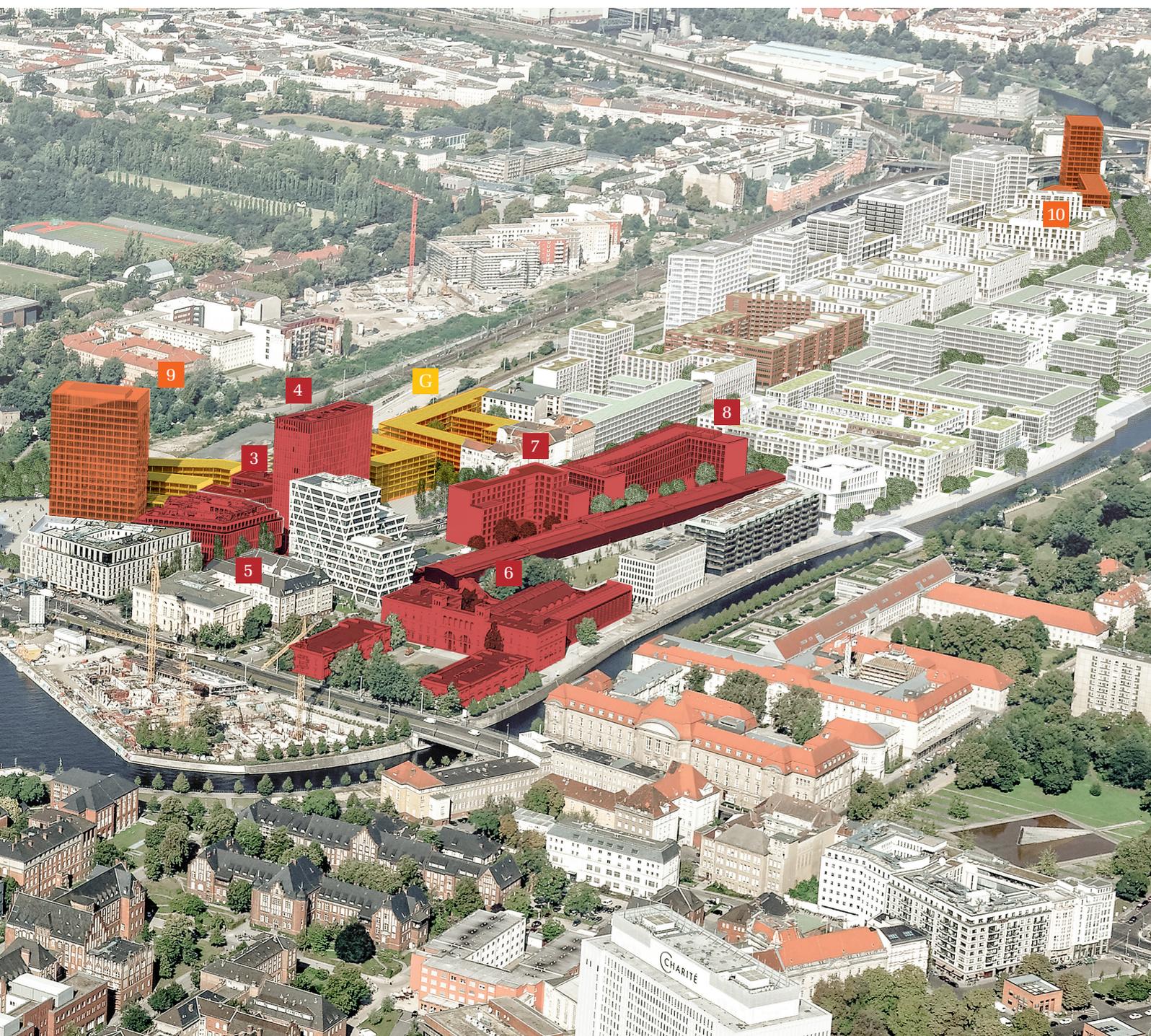
10 UPBEAT

Büro / 34.900 m² / 2026 / in Bau

GRUNDSTÜCKSRRESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 60 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen. Namhafte Unternehmen wie KPMG, DKB und IntercityHotel wurden dafür bereits als Mieter gewonnen, der Standort hat sich zu einem attraktiven Umfeld für Arbeit, Freizeit, Kultur und Wohnen entwickelt. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung zwei Projekte in Umsetzung:

Im September 2021 erfolgte der Baustart für das Bürogebäude **Upbeat**, das bereits vor dem Baustart komplett an die Deutsche Kreditbank (DKB) vermietet werden konnte.

Ebenfalls im September 2021, wurde das Richtfest des rd. 84 m hohen **Büroturms Hochhaus am Europaplatz** gefeiert. Das Landmark-Gebäude war bereits vor Baustart zu 100% an KPMG vorvermietet.

Außerhalb der Europacity startete CA Immo bereits im 1. Halbjahr 2020 den Bau des Bürogebäudes **Grasblau** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Im April 2021 wurde der Rohbau des **Bürogebäudes Grasblau** fertiggestellt.

München

Im Norden von München bereitet CA Immo derzeit auf dem Areal des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann unter dem Namen **"Viertel Four"** den Bau eines innovativen Business Campus vor. Die vier von namhaften Architekturbüros wie 3XN oder Eller + Eller geplanten Bürogebäude werden über insgesamt rd. 50.000 m² Mietfläche verfügen.

Frankfurt

Im **Frankfurter Europaviertel** an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entwickelt CA Immo das 190 m hohe **Büro- und Hotelhochhaus ONE**. Das Gebäude ist vor seiner geplanten Fertigstellung im Jahr 2022 bereits zu 60% vermietet. 2021 wurden Mietverträge u. a. mit Crédit Agricole Corporate and Investment Bank und dem Beratungsunternehmen Baker Tilly abgeschlossen.

Mit dem im August 2021 abgeschlossenen Realisierungswettbewerb wurde die Grundlage zur weiteren Entwicklung des sogenannten „**Millennium Areal**“ geschaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten

Gebäudeensembles mit zwei Hochhäusern und einer Blockrandbebauung mit einer Gesamtbruttogrundfläche von ca. 185.000 m². Das rd. 8.700 m² große Wettbewerbsareal liegt in zentraler Lage unweit des Frankfurter Hauptbahnhofs am westlichen Rand des Frankfurter Bankenviertels. Das Ensemblekonzept sieht für den Standort eine hohe, urbane Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büroflächen, Hotel und einer Kindertagesstätte sowie ergänzenden Gastronomie-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitflächen vor.



Der international besetzte Realisierungswettbewerb für das CA Immo "Millennium Areal" in Frankfurt ist entschieden: Ferdinand Heide gewinnt mit ikonographischem Entwurf

Mainz

Seit 2015 entwickelt CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz den **Zollhafen Mainz**, ein neues urbanes Viertel auf rd. 22 ha Fläche direkt am Rheinufer. Im nördlichen Bereich des Zollhafens entwickelt CA Immo gemeinsam mit der UBM Development Deutschland GmbH unter dem Namen **Flösserhof** und **Kaufmannshof** zwei Gebäude mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Im Kaufmannshof entstehen zudem rund 3.000 m² Bürofläche. Der Baustart des Kaufmannshofs erfolgte im Juli 2020, mit dem Bau des Flösserhofs wurde Mitte 2021 begonnen werden.

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Auf das Segment Zentral- und Osteuropa entfällt zum 31.12.2021 ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 0,1 Mio. €.

In der River City Prague im begehrten Prager Bezirk Karlín hat CA Immo 2021 zwei hochwertige Bürogebäude, **Mississippi House** und **Missouri Park**, fertiggestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Nähere Details dazu finden Sie im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substanzielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Net Asset Value. Neben objektspezifischen Kriterien gibt es eine Vielzahl von Faktoren innerhalb der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, die eine Wirkung auf die Wertentwicklung von Immobilien entfalten. Im Kerngeschäft der CA Immo Gruppe, dem Büroimmobilienbereich, spiegelt sich der allgemeine Konjunkturzyklus insbesondere in Bezug auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote direkt im Immobilienzyklus wider. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen großen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten. Unvorhersehbare Ausnahmesituationen wie der Ausbruch der Covid-19-Pandemie können aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien haben.

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

Die Wertermittlung der Immobilien wird im Wesentlichen von externen unabhängigen Gutachtern unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den von der "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den Marktwert als den geschätzten Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

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

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

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

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

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2021 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet. 2021 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen durch CB Richard Ellis durchgeführt.

Marktumfeld 2021

Nach einem pandemiebedingten Rückgang im Jahr 2020 ist 2021 weltweit eine Erholung der Immobilieninvestitionen zu verzeichnen, wobei Europa im Jahr 2021 das Niveau von 2019 übertroffen hat. Das Büroinvestitionsvolumen in den Kernmärkten der CA Immo stieg im Vergleich zum Vorjahr um 13% und erreichte 23,8 Mrd. €, was vor allem im Hinblick auf anhaltende betriebliche Komplikationen, Unterbrechungen der Lieferkette und zunehmenden Preisdruck im Baugewerbe besonders ermutigend ist.

Für das Gesamtjahr 2021 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 541,1 Mio. € (2020: 183,5 Mio. €). Hiervon entfielen 41% auf aktive Development Projekte sowie Landreserven und 59% auf Bestandsimmobilien. Den größten Anteil am Bewertungsgewinn steuerte das deutsche Segment bei, wobei Berlin einen Beitrag von 62%, München 28% und Frankfurt 8% des deutschen Bewertungsgewinns generierte.

Das Ergebnis reflektiert das trotz der Covid-19 Pandemie weiterhin attraktive Marktumfeld für erstklassige Immobilien („Class A“) in Deutschland und insbesondere in München und Berlin. Darüber hinaus waren die profitablen Immobilienentwicklungstätigkeiten des Unternehmens ein wesentlicher Treiber für den Bewertungsanstieg, sowohl hinsichtlich des Baufortschritts von laufenden Projekten in Bau – hier vor allem die CA Immo Projekte Upbeat und Hochhaus am Europaplatz in Berlin sowie ONE in Frankfurt – als auch in Bezug auf die Entwicklung der Grundstücksreserven.

CA Immo’s Hotelimmobilien in Deutschland verzeichneten nach einem Wertrückgang von 24,7 Mio. € im Vorjahr im Jahr 2021 einen Wertanstieg von 23,1 Mio. €. Inklusive einer Hotelimmobilie in Österreich verbuchten CA Immo’s Hotelimmobilien insgesamt einen Wertzuwachs von 22,5 Mio. € (2020: –35,6 Mio. €).

ÖSTERREICH

Während das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Wien im Jahr 2021 um 24% stieg, sanken die Büroinvestitionen auf rund 660 Mio. EUR (33% weniger als im Vorjahr). Der Rückgang der Spitzenrenditen für Büroimmobilien um 15 Basispunkte im Laufe des Jahres auf 3,20% veranschaulicht, dass der Rückgang der Marktaktivität auf geringe Verfügbarkeit von Spitzenobjekten zurückzuführen war. Die positive Nettoabsorption und das unter dem langfristigen Durchschnitt liegende Angebot neuer Objekte trugen im vergangenen Jahr zum kontinuierlichen Rückgang der Leerstände und zum Wachstum der Spitzenmieten bei.

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf –2,0 Mio. € (2020: –12,5 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien sank im Jahresvergleich von 5,4% auf 5,3% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Hohe Mietstabilität und vergleichsweise niedrige Leerstandsquoten auf den wichtigsten deutschen Büromärkten haben die Nachfrage der Investoren gestützt, was zu einem Anstieg der Investitionstätigkeit um 11% im Jahresvergleich geführt hat. München und Berlin waren im Jahr 2021 die Top-Ziele von Büroinvestoren in Deutschland. Beide Märkte profitierten von ihrer hohen Liquidität, soliden Vermietungsumsätzen und dem erhöhten Angebot an neuen Spitzenprodukten und verzeichneten ein jährliches Wachstum des Investitionsvolumens von 91% bzw. 28%. Infolge der erhöhten Marktaktivität sanken die Spitzenrenditen in allen deutschen Hauptmärkten der CA Immo im Laufe des Jahres um 5 bis 25 Basispunkte.

Die robuste Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte wie in den Vorjahren zu einer positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns. Diese ist vor allem auf steigende Marktwerte von Büroimmobilien in Berlin und München sowie auf die erfolgreiche Umsetzung von Entwicklungsprojekten zurück zu führen.

Das Bewertungsergebnis in Deutschland summierte sich zum 31.12.2021 auf 525,2 Mio. € (31.12.2020: 270,0 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Aufwertungen im Bestand vor allem in München und Berlin, wie z.B. Skygarden, Kontorhaus, MY.O (München) und Spreebogen, John F. Kennedy Haus, Königliche Direktion (Berlin) sowie die in Entwicklung befindlichen Objekte in der deutschen Hauptstadt (Hochhaus am Europaplatz, Grasblau und Upbeat) und Frankfurt (ONE) bei. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 3,6% auf 3,3% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert 31.12.2021	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung	Bruttorendite in %	
			31.12.2020	31.12.2021
Bestandsimmobilien ²⁾	491,5	-2,0	5,4	5,3
Immobilien in Entwicklung	0	0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0		
Gesamt	491,5	-2,0		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert 31.12.2021	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
			31.12.2020	31.12.2021
Bestandsimmobilien ²⁾	2.497,2	279,7	3,6	3,3
Immobilien in Entwicklung	1.097,0	222,4		
Zum Handel bestimmte Immobilien	131,2	23,1		
Gesamt	3.725,5	525,2		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die CEE-Region erfreute sich im Jahr 2021 eines erneut gestiegenen Interesses an Büroinvestitionen, die im Vergleich zu 2020 um 26% gestiegen sind. Besonders stark war das Interesse der Investoren in Warschau und Budapest, wo das Volumen um 35% bzw. 57% gestiegen ist.

Die Leerstände bewegten sich in Warschau und Bukarest weiterhin am oberen Ende der Bandbreite der letzten fünf Jahre vor der Pandemie. In Prag und Budapest blieb die Leerstandsfrage ebenso auf einem erhöhten Niveau. Alle CEE-Märkte verzeichneten jedoch im Jahr 2021 eine positive Nettoabsorption, und die Leerstandsraten stabilisierten sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 in den CBDs und den Innenstadtlagen weitgehend. Die Spitzenrendi-

ten sind in Prag (4,25%, keine Veränderung) und Warschau (4,50%, -10 Basispunkte) kaum bzw. marginal gesunken, während sie sich in Bukarest und Budapest im Laufe des Jahres um 25 bzw. 50 Basispunkte auf 6,75% und 5,25% etwas deutlicher reduziert haben.

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf 17,9 Mio. € (2020: -74,0 Mio. €) Den größten Einzelbeitrag hierzu leistete die erfolgreiche Fertigstellung des Entwicklungsprojektes Mississippi House und Missouri Park in Prag. Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios fiel im Jahresvergleich von 6,8% auf 6,1% (vollkonsolidierte Immobilien), was neben dem positiven Bewertungsergebnis auch auf die zwischenzeitlich etwas geringere Vermietungsquote in den CEE Kernmärkten zurückzuführen ist.

BEWERTUNGSERGEBNIS ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

In Mio. €	Bilanzwert 31.12.2021	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
			31.12.2020	31.12.2021
Bestandsimmobilien	1.995,6	19,7	6,8	6,1
Immobilien in Entwicklung	0,1	0,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	30,3	-1,8		
Gesamt	2.026,1	17,9		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital ist eine wesentliche Erfolgsdeterminante. Die bestmögliche Ausgestaltung und Optimierung der Kapitalstruktur haben hohe Relevanz und gehören neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis von CA Immo.

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2021 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 2,6 Mrd. € und damit unter dem Vorjahreswert (2,8 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,9 Mrd. € (2020: 1,9 Mrd. €). Neben der vollständigen Wandlung der Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. € zeichnete unter anderem die Tilgung einer im Juli 2021 fälligen Unternehmensanleihe (107 Mio. €) für diese Reduktion verantwortlich. Das Unternehmen verfügt damit unverändert über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 46,3% (2020: 45,9%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 59,1% (2020: 60,4%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 31,1% (2020: 33,8%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, eine wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, lag bei – 47,6 Mio. € (2020: – 42,3 Mio. €).

Finanzierungslinien

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien für in Bau befindliche Entwicklungsprojekte in Deutschland, die – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf rund 217 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden.

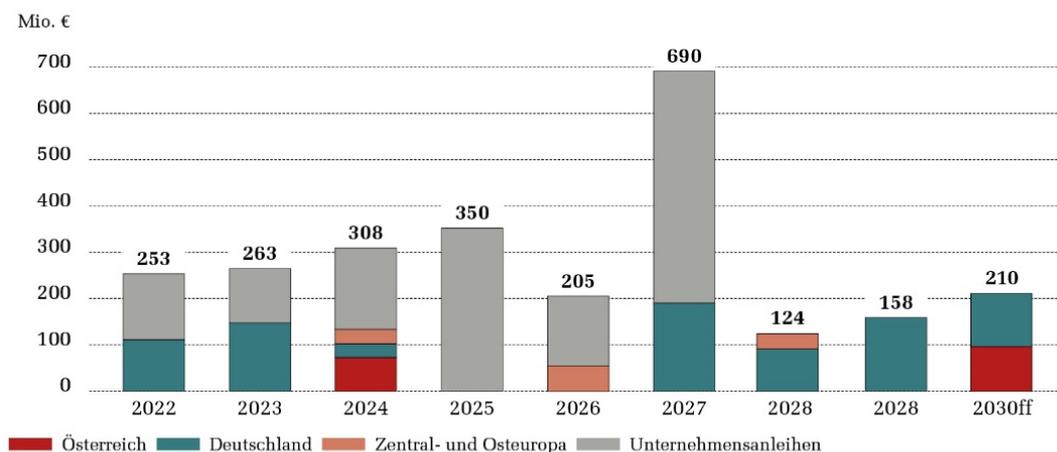
Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine im 4. Quartal 2021 abgeschlossene Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €, deren Marge unter anderem an die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens gebunden ist. Nach der Platzierung eines Green Bond im Jahr 2020 unterzeichnete CA Immo damit ihr zweites nachhaltigkeitsbezogenes Finanzierungsinstrument mit einer Laufzeit von drei Jahren plus zwei einjährigen Verlängerungsoptionen. Diese Flexibilität kann für allgemeine Unternehmenszwecke (einschließlich Akquisitionen) genutzt werden und wurde von einem Konsortium aus fünf Banken unter der Führung von Crédit Agricole CIB zur Verfügung gestellt.

Investment Grade Rating

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade - Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Das Investment Grade Rating von CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt. Für den Konzern erweitert sich damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentlich für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft sowie eine damit verbundene solide Zinsdeckung und eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

Infolge der Angebotsankündigung von SOF-11 Klimt CAI S.à. r.l. hatte Moody's bereits Anfang des Jahres 2021 das Investment-Grade-Rating von CA Immo (Baa2 mit stabilem Ausblick) im Hinblick auf eine mögliche Herabstufung unter Beobachtung gestellt. Am 16. November 2021 stufte Moody's das langfristige Emittentenrating und das Senior Unsecured Rating von CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herab.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN¹⁾ Stand: 31.12.2021, Basis: 2,6 Mrd. €



¹⁾ Die Datenbasis umfasst voll konsolidierte Finanzierungen

Auslaufprofil

Die Grafik oben zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2021 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2022 ausgewiesenen Fälligkeiten, besicherte Hypothekarkredite in Deutschland sowie eine unbesicherte Unternehmensanleihe, welche im Jahr 2015 mit einem jährlichen Kupon von 2,75% begeben wurde, belaufen sich zum Stichtag auf rund 253 Mio. €. Davon entfallen rund 142 Mio. € auf die im Februar 2022 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche aus frei verfügbaren liquiden Mitteln getilgt wurde.

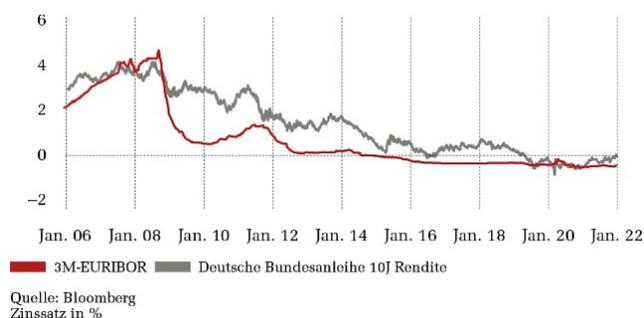
Im Jahr 2021 wurde die Baufinanzierung des fertiggestellten und in das Bestandsportfolio übernommenen Büroprojektes NEO (München) mit einem Gesamtvolumen von rund 38 Mio. € in eine langfristige Finanzierung überführt. Neu abgeschlossene Bankfinanzierungen umfassen das Projekt Flößerhof in Mainz (rund 39 Mio. €). Weiters wurde, wie oben ausgeführt, eine nachhaltigkeitsorientierte revolvingierende Kreditfazilität in Höhe von 300 Mio. € auf Holding-Ebene der CA Immobilien Anlagen AG gesichert.

Im Jahr 2022 konzentriert sich die besicherte Finanzierungstätigkeit auf das deutsche Portfolio, mit anstehenden Verlängerungen der Bankkredite Tour Total und John F. Kennedy-Haus in Berlin sowie die Überführung der Baufinanzierung des Projektes ONE in Frankfurt (250 Mio. €) im Rahmen der Fertigstellung und Umgliederung in das Bestandsportfolio in eine langfristige Finanzierung.

Sinkende Finanzierungskosten

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten unter Ausnutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten in den letzten Jahren signifikant gesenkt werden. Wie in der Tabelle unten ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag bei 1,49% (31.12.2020: 1,50%). Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 1,24% niedriger dar.

ZINSENTWICKLUNG



FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungs- kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	169,1	96,3	1,4	2,3	7,1	8,0
Deutschland	658,1	490,2	0,7	1,3	5,0	6,8
Tschechien	32,8	32,8	0,7	1,9	7,0	7,0
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	86,4	71,0	0,9	1,7	3,7	3,9
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	946,4	690,3	0,9	1,5	5,3	6,7
Entwicklungsprojekte	167,0	0,0	1,4	1,4	5,6	0,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	1.434,0	0,0	1,5	1,5	3,5	0,0
Total	2.547,3	690,3	1,2	1,5	4,3	6,7

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Der Erhalt sowie die mittelfristig beabsichtigte Verbesserung des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45–50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 35–40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 90%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

Mit einem Anteil von rund 56% am Gesamtfinanzierungsvolumen entfällt aktuell die Mehrheit auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jene (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

Unbesicherte Finanzierungen

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag sechs am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,4 Mrd. €.

Im Januar 2020 hat CA Immo den Eurobond-Markt zum ersten Mal genutzt und erfolgreich eine 500 Mio. € fixverzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben. Diese Transaktion repräsentierte einen wichtigen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Unternehmens, hat die Optimierung der Kapitalstruktur weiter be-

schleunigt und den Zugang zum liquidesten internationalen Fremdkapitalmarkt geschaffen. Damit wurde die Marktposition von CA Immo weiter verbessert.

Im Oktober 2020 konnte CA Immo die außerordentlich vorteilhaften Marktbedingungen ein weiteres Mal mit der erfolgreichen Begebung eines fix-verzinslichen unbesicherten 350 Mio. € Green Bond nutzen. Die Emission erfolgte mit einer Laufzeit von fünf Jahren und wurde mit einem jährlichen Kupon von 1,0% gepreist. Die Transaktion generierte eine starke Nachfrage von mehr als 150 Investoren und war mehr als fünffach überzeichnet.

Der Nettoerlös war und ist der vollständigen oder teilweisen Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Dieses Framework wurde von Sustainalytics bereitgestellt, einem führenden globalen Anbieter von ESG- und Corporate-Governance-Research und Ratings für Investoren¹⁾. Dieses umfasst die Finanzierung und Refinanzierung von Gewerbeimmobilien, welche entweder über Nachhaltigkeitszertifikate (unter anderem LEED oder DGNB Gold Standard) verfügen oder deren Primärenergiebedarf zumindest 25% unter den national definierten Standards wie Energiesparverordnung (EnEV) in Deutschland oder PENB in der Tschechischen Republik liegt.

Zwei Beispiele für die Mittelverwendung umfassen das aktuell in Bau befindliche nachhaltige Entwicklungsprojekt Grasblau in Berlin sowie das kürzlich fertiggestellte Büroprojekt Mississippi House und Missouri Park in Prag. Der im November 2021 veröffentlichte Green Bond Report zur Mittelverwendung dokumentiert ein Investitionsvolumen von rund 222 Mio. €, welches innerhalb des ersten Jahres seit Emission für qualifizierte Projekte verwendet wurde²⁾.

Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2021 auf rund 2,7 Mrd. € und stand damit über dem Wert der Vorperiode (31.12.2020: 2,6 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 43% des gesamten Immobilienvermögens.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2021 folgende ausstehende Anleihen, welche im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen ³⁾	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmensanleihe	142 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmensanleihe	117 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1TBC2	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A22H40	Unternehmensanleihe	150 Mio. €	2018-2026	1,875%
XS2099128055	Unternehmensanleihe	500 Mio. €	2020-2027	0,875%
XS2248827771	Green Bond	350 Mio. €	2020-2025	1,000%

Sowohl die im Juli 2021 fällige Unternehmensanleihe (107 Mio. €) als auch die im Februar 2022 fällige Unternehmensanleihe (142 Mio. €) wurden bei Fälligkeit zurückgezahlt. Bei den Unternehmensanleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015–2022 beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr 2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Wandelanleihe

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der im Oktober 2017 begebenen Wandelanleihe mit Fälligkeit in 2025, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, ist die gesamte Wandelanleihe in Eigenkapital gewandelt worden. Die Wandlungsrechte wurden durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.688.090 auf insgesamt 106.496.426 Stimmrechte. In diesem Zusammenhang erhöhte sich das Grundkapital von 718,3 Mio. € um

¹⁾ Mehr Informationen dazu unter <https://www.caimmo.com/de/unternehmen/nachhaltigkeit-csr/>

²⁾ Der Bericht ist verfügbar unter https://www.caimmo.com/fileadmin/documents/Investor-Relations/CA_Immo_Green_Bond_Report_2021.pdf

³⁾ Das ausstehende Volumen der Unternehmensanleihen mit Fälligkeit in 2022 und 2023 inkludiert einen im 1. Quartal 2020 durchgeführten Rückkauf.

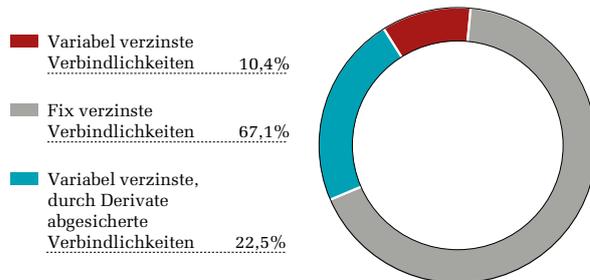
55,9 Mio. € auf 774,2 Mio. € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €.

Besicherte Finanzierungen

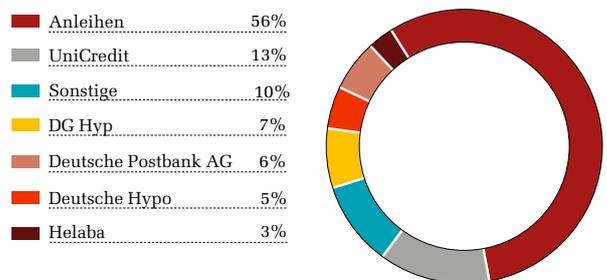
CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei

die UniCredit Gruppe, auf welche rund 13% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf DG Hyp, Deutsche Postbank, Deutsche Hypo und Helaba.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2021
(Basis: 2,6 Mrd. €)



VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS*
(Basis: 2,6 Mrd. €)



Langfristige Zinsabsicherungen

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

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 756,0 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2020: 815,8 Mio. €) sowie 42,1 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2020: 43,0 Mio. €). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag

zum Stichtag bei rund 6,7 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 4,3 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cashflow - Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, und jenen, für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value - Derivate). Für die Cashflow - Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivaten“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Zum Stichtag 31.12.2021 waren Kontrakte mit einem Nominale von insgesamt 573,1 Mio. € und einem Marktwert von -18,9 Mio. € als Fair Value - Derivate klassifiziert (31.12.2020: 633,7 Mio. € bzw. -80,9 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2021 über als Cashflow - Hedge klassifizierte Kontrakte mit einem Nominale in Höhe von 225,0 Mio. € und einem beizulegenden Zeitwert von 4,0 Mio. €).

ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2021 einen Rückgang der Mieterlöse um –2,8% auf 229,1 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 52% des gesamten Mietertrags mit dem zentral- und osteuropäischen Portfolio erwirtschaftet, gefolgt von Deutschland mit rund 37% und Österreich mit rund 12%.

Die jüngsten Fertigstellungen MY.O und NEO (beide München) sowie MY.B (Berlin) leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 4,4 Mio. €. Die im Jahr 2020 erfolgten Zukäufe von Bestandsimmobilien (Am Karlsbad 11 und Pohlstraße in Berlin sowie Postepu 14 in Warschau) generierten einen Mietertragszuwachs von insgesamt 8,3 Mio. €.

Demgegenüber stehen Mietvertragsverluste im Zusammenhang mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen (u.a. Exit aus den Märkten Zagreb, Bratislava und Graz) sowie einer zum Teil höheren Leerstandsquote in den zentral- und osteuropäischen Kernstädten, die von den oben angeführten positiven Effekten nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2021 entfielen auf derartige Linearisierungen –4,2 Mio. € (2020: 4,2 Mio. €).

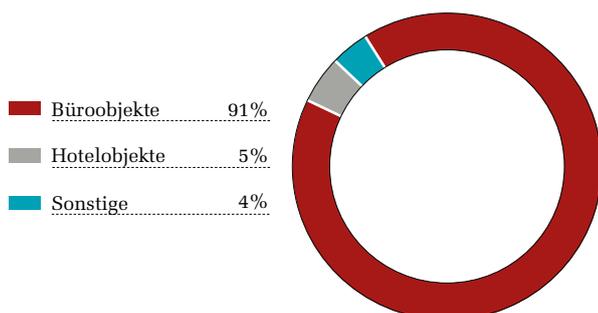
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –29,6 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (2020: –25,9 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–7,7 Mio. €), Vermittlungshonorare (–3,0 Mio. €), Instandhaltungen (–5,2 Mio. €), Forderungswertberichtigungen (–1,3 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–13,6 Mio. €). Das Ergebnis des Vorjahres beinhaltete einen positiven Effekt in Höhe von 3,7 Mio. € im Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern (Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern).

Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten verringerte sich um –4,9% von 209,7 Mio. € auf 199,5 Mio. €. Die Covid-19 Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit –3,1 Mio. € belastet. Dies sind vorrangig Mieterlässe und Mietminderungen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

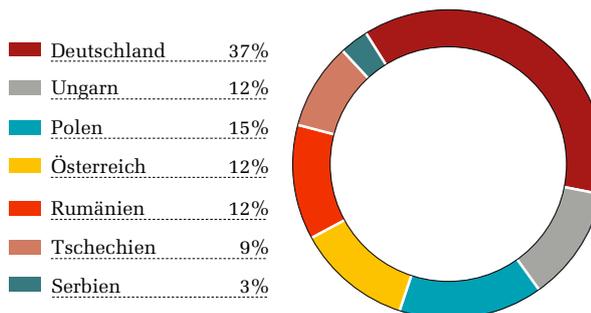
Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, sank von 89,0% im Vorjahr auf 87,1%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –1,9 Mio. € (2020: –2,2 Mio. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
(Basis: 229,1 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN
(Basis: 229,1 Mio. €)



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2020 AUF 2021 ¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
2020	29,7	78,3	127,6	235,6
Veränderung:				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	-0,6	-0,2	-9,6	-10,3
aus Neuzugängen	0,0	3,0	5,5	8,5
aus fertiggestellten Projekten	0,0	4,9	0,7	5,6
durch Objektverkauf	-2,3	-2,0	-6,0	-10,3
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	-2,9	5,7	-9,3	-6,5
2021	26,8	84,0	118,3	229,1

¹⁾ Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 10,7 Mio. €

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2021	2020
Personalaufwand	-49,8	-45,9
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-14,0	-9,1
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-1,9	-1,9
Büromiete	-0,7	-0,8
Reisekosten und Transportkosten	-0,3	-0,4
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2,9	-2,7
Sonstige indirekte Aufwendungen ¹⁾	-5,8	-29,0
Zwischensumme	-75,4	-89,7
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16,2	15,2
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1,0	1,4
Indirekte Aufwendungen	-58,2	-73,2

¹⁾ Der Wert beinhaltet zurückgestellte Gerichtsgebühren für die von CA Immo im 2. Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklagen gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten.

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden in 2021 Verkaufserlöse in Höhe von 8,2 Mio. € (2020: 43,3 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –1,6 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 6,7 Mio. € (2020: 7,9 Mio. €). Der größtewertmäßige Ergebnisbeitrag wurde mit dem Verkauf des von CA Immo entwickelten Wohnprojektes NEO Living in München generiert.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 52,7 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 43,9 Mio. €. Der Verkauf eines nicht-strategischen Grundstücks in Düsseldorf im 2. Quartal generierte den wertmäßig größten Teil dieses Ergebnisses, gefolgt von einer im 4. Quartal veräußerten Bestandsimmobilie in Wien.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich im Jahresvergleich um –0,4% und beliefen sich auf 8,1 Mio. € (2020: 8,2 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen fielen im Jahr 2021 deutlich von –73,2 Mio. € im Vorjahr um –20,4% auf –58,2 Mio. €. Der Wert des Vorjahres beinhaltete Gerichtsgebühren im von der CA Immobilien Anlagen AG im 2. Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklagen gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten.

Wie in der Tabelle ersichtlich blieb die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ mit 16,2 Mio. € (2020: 15,2 Mio. €) im Wesentlichen unverändert. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektenwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 3,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1,2 Mio. € im Jahr 2020.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 210,1 Mio. € um 7,4% über dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 195,6 Mio. €. Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 102,4 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 49% den größten Anteil. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 31,5 Mio. € (15%), gefolgt von Ungarn mit 27,3 Mio. € (13%) und Rumänien mit 20,7 Mio. € (10%). Auf das Segment Österreich entfielen 7,2 Mio. € (3%).

Bereinigt um die BUWOG-Rückstellung für Gerichtsgebühren im Jahr 2020 und andere Einmaleffekte blieb das EBITDA mit 217,8 Mio. € im Jahresvergleich stabil.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2021 auf 602,4 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –61,2 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis auf Basis von unabhängigen externen Gutachten folglich mit 541,1 Mio. € außerordentlich positiv dar und lag signifikant über dem Vorjahreswert (2020: 183,5 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das trotz der Covid-19 Pandemie weiterhin attraktive Marktumfeld für erstklassige Immobilien („Class A“) in Deutschland, insbesondere in München und Berlin. Darüber hinaus waren die profitablen Immobilienentwicklungstätigkeiten des Unternehmens ein wesentlicher Treiber für den Bewertungsanstieg, sowohl hinsichtlich des Baufortschritts von Projekten in Bau – hier vor allem die CA Immo Projekte Upbeat und Hochhaus am Europaplatz in Berlin sowie ONE in Frankfurt – als auch in Bezug auf die Entwicklung der Grundstücksreserven.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 525,2 Mio. €. Neben den oben angeführten Entwicklungsprojekten lieferten die wertmäßig größten Beiträge das Bestandsportfolio in München, insbesondere mit Objekten wie Skygarden, Kontorhaus und MY.O sowie Berlin mit den Objekten Spreebogen, John F. Kennedy-Haus und Königliche Direktion.

Zentral- und Osteuropa verzeichnete positive Wertanpassungen in Höhe von 17,9 Mio. €, unter anderem durch die erfolgreiche Fertigstellung des Entwicklungsprojektes Mississippi House und Missouri Park in Prag. Demgegenüber verbuchte Österreich einen Bewertungsverlust in Höhe von –2,0 Mio. €.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2021 summierte sich dieser Beitrag auf 3,6 Mio. € (2020: 1,9 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 749,6 Mio. € und verdoppelte sich, insbesondere durch das signifikant höhere Neubewertungsergebnis, im Vergleich zum Vorjahreswert von 375,4 Mio. € (+99,6%). Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 627,4 Mio. € den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Zentral- und Osteuropa generierte 2021 auf EBIT-Basis 117,9 Mio. €, Österreich 4,3 Mio. €.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2021 auf –74,4 Mio. € gegenüber –27,2 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns lag mit –47,6 Mio. € über dem Vorjahreswert (2020: –42,3 Mio. €). Diese Ergebnisposition beinhaltete im Vorjahr einen positiven Effekt in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern in Höhe von 5,2 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für Verspätungszinsen).

Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5,8 Mio. € (2020: 4,9 Mio. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,37% (2020: 1,30%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –25,9 Mio. € (2020: 21,4 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen und mittlerweile vollständig gewandelten Wandelschuldverschreibung in Höhe von –46,2 Mio. € (2020:

32,2 Mio. €). Dieses Instrument bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wurde mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Demgegenüber führte die Zinsentwicklung über das Jahr 2021 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 20,3 Mio. € (2020: –10,8 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit –0,8 Mio. € etwas verbessert gegenüber dem Referenzwert der Vorperiode (2020: –3,6 Mio. €) dar. Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –0,1 Mio. € (2020: –2,7 Mio. €). Der Wert des 1. Quartals 2020 beinhaltet einen Einmaleffekt in Bezug auf den Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen in Höhe von –2,7 Mio. €.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 675,2 Mio. € (2020: 348,3 Mio. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen signifikanten Anstieg von 93,9% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragsteueraufwand erreichte im Jahr 2021 eine Höhe von –195,4 Mio. € (2020: –94,3 Mio. €), davon entfällt der Großteil auf latente Steuern.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 479,8 Mio. € um 88,9% über dem Vorjahreswert von 253,9 Mio. € und entspricht damit dem höchsten Ergebnis in der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 4,89 € (2020: 2,73 € je Aktie).

Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 150,9 Mio. € (2020: 185,1 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2021 auf –10,3 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –334,7 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf –445,1 Mio. € (2020: 650,1 Mio. €).

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2021	2020	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	935,5	439,4	>100
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	150,9	185,1	-18
- Investitionstätigkeit	-10,3	-334,7	-97
- Finanzierungstätigkeit	-445,1	650,1	n.m.
Veränderung der liquiden Mittel	-304,6	500,5	n.m.
Sonstige Veränderungen ¹⁾	2,2	-5,0	n.m.
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	633,1	934,9	-32

¹⁾ Beinhaltet Kursänderungen aus Fremdwährung, Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe und erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2021 wurde ein FFO I in Höhe von 128,3 Mio. € generiert, -4,1% unter dem Vorjahreswert von 133,8 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,31 €, ein Rückgang von ebenso -9,1% zum Vorjahreswert (2020: 1,44 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 128 Mio. € wurde damit erreicht. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 13,7 Mio. € (2020: 22,9 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie administrative Aufwendungen im Ausmaß von 7,7 Mio. € sowie Finanzierungsaufwendungen in Höhe von 6,2 Mio. €.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte des Vorjahres umfassten in erster Linie administrative Aufwendungen (26,7 Mio. €, inkl. Aufwendungen in Zusammenhang mit der von der CA Immo im 2. Quartal eingebrachten Schadenersatzklage rund um die Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften und damit verbundene Rechtskosten in Höhe von rund 26,1 Mio. €) sowie operative Aufwendungen in Höhe von -3,7 Mio. €. Letztere beinhalten im Wesentlichen einen im 2. Quartal gebuchten positiven Effekt durch die Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und summierte sich auf 143,1 Mio. € gegenüber 141,1 Mio. € (1,4% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 1,46 € je Aktie (2020: 1,52 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2021	2020
Nettomietergebnis (NRI)	199,5	209,7
Erlöse aus Dienstleistungen	8,1	8,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	3,2	1,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	11,4	9,4
Indirekte Aufwendungen	-58,2	-73,2
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	9,9	3,9
Finanzierungsaufwand	-47,6	-42,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	-0,5	3,5
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	13,9	22,9
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	128,3	133,8
Ergebnis aus Immobilienhandel	6,7	7,9
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	52,7	43,9
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,1
At Equity-Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,2	3,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	64,5	55,3
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,8	-1,2
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	-5,1
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-18,9	-26,4
Tatsächliche Ertragsteuer	-31,7	-15,5
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	143,1	141,1

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Beinhaltet sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 6.249,5 Mio. € auf (87,8% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 4.984,3 Mio. € (31.12.2020: 4.723,1 Mio. €) reflektiert das kontinuierliche Portfoliowachstum des Konzerns sowohl organisch aus der eigenen Projektentwicklungspipeline als auch durch externe Zukäufe von Bestandsimmobilien in den Kernmärkten.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2020 um 38,7% auf 1.097,1 Mio. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 6.254,2 Mio. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2020 (5.596,2 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 55,8 Mio. € beliefen (31.12.2020: 57,6 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln summierte sich zum Bilanzstichtag auf 633,1 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2020 (934,9 Mio. €). Diese Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Jahr 2021 fälligen Unternehmensanleihe (107 Mio. €) sowie die Zahlung einer Sonderdividende in Höhe von rund 252 Mio. € im Dezember 2021.

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2021 um 5,2% von 3.128,3 Mio. € auf 3.291,0 Mio. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 479,8 Mio. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende und Sonderdividenden (insgesamt 604,2 Mio. €) reflektiert.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 4,3% auf 7.114,4 Mio. € (31.12.2020:

6.820,3 Mio. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 46,3% weiterhin im strategischen Zielbereich (31.12.2020: 45,9%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.583,9 Mio. €, –8,6% unter dem Vorjahreswert von 2.827,5 Mio. €. Die Reduktion steht unter anderem in Zusammenhang mit der erwähnten Tilgung einer fälligen Unternehmensanleihe. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 1.946,2 Mio. € (2020: 1.890,5 Mio. €). Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 59,1% (31.12.2020: 60,4%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 31,1% gegenüber 33,8% zum Ende des vorangegangenen Jahres.

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	3.291,0	3.128,3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.186,5	2.622,2
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	397,4	205,3
Liquide Mittel	–633,1	–934,9
Verfügungsbeschränkte Mittel	–4,6	–2,1
Nettoverschuldung	1.946,2	1.890,5
Eigenkapitalquote	46,3	45,9
Gearing (Netto)	59,1	60,4
Gearing (Brutto)	78,5	90,4
Loan-to-Value (Netto)	31,1	33,8
Loan-to-Value (Brutto)	41,3	50,5

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2021 in %	Mio. €	2020 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	6.092,6	86	5.527,1	81	10
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55,8	1	57,6	1	-3
Immaterielles Vermögen	3,4	0	3,0	0	14
Finanzanlagen und Sonstiges	95,0	1	68,3	1	39
Steuerabgrenzung	2,7	0	4,4	0	-39
Langfristiges Vermögen	6.249,5	88	5.660,4	83	10
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	76,2	1	37,1	1	>100
Zum Handel bestimmte Immobilien	87,2	1	35,2	1	>100
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	68,4	1	152,8	2	-55
Wertpapiere	0,0	0	0,0	0	n.m.
Liquide Mittel	633,1	9	934,9	14	-32
Kurzfristiges Vermögen	864,9	12	1.159,9	17	-25
Summe Aktiva	7.114,4	100	6.820,3	100	4
Eigenkapital	3.291,0	46	3.128,3	46	5
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	46,3		45,9		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.186,5	31	2.622,2	38	-17
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	397,4	6	205,3	3	94
Übrige Verbindlichkeiten	541,2	8	328,2	5	65
Steuerabgrenzung	698,3	10	536,3	8	30
Summe Passiva	7.114,4	100	6.820,3	100	4

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

		31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	Mio. €	4.450,5	4.346,7
EPRA NRV je Aktie	€	44,19	43,58
EPRA NTA	Mio. €	4.033,9	3.999,3
EPRA NTA je Aktie	€	40,05	40,09
EPRA NDV	Mio. €	3.393,8	3.423,4
EPRA NDV je Aktie	€	33,70	34,32

Mit Publikation der EPRA Best Practices Recommendations Guidelines im Oktober 2019 wurde die Net Asset Value-Berichterstattung adjustiert mit dem Ziel, jüngste Markt- und Unternehmensentwicklungen besser zu reflektieren. Infolgedessen wurden der EPRA NAV und der EPRA NNAV durch drei neue Bewertungskennzahlen für das Nettovermögen ersetzt: EPRA Net Reinstatement Value, EPRA Net Tangible Assets und EPRA Net Disposal Value. CA Immo berichtet mit dem 1. Quartal 2021 nur noch diese neuen Kennzahlen, die von EPRA wie folgt definiert werden¹⁾:

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

EPRA Net Tangible Assets

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets zugrundeliegende Annahme geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte erwerben und veräußern, wodurch bestimmte Niveaus an latenten Steuerverbindlichkeiten herauskristallisiert werden.

EPRA Net Disposal Value

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Shareholder Value zu verstehen, wenn die Vermögenswerte des Unternehmens verkauft und/oder die Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Zu

diesem Zweck bietet der EPRA Net Disposal Value dem Leser ein Szenario, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in ihrem vollen Umfang berechnet werden, einschließlich der nicht in der Bilanz ausgewiesenen Steuerbelastung, abzüglich der daraus resultierenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als "Liquidations-NAV" betrachtet werden, da die beizulegenden Zeitwerte in vielen Fällen keine Liquidationswerte darstellen.

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2021 bei 3.290,9 Mio. € (32,68 € je Aktie), gegenüber 3.128,3 Mio. € zum Jahresende 2020 (33,63 € je Aktie) – ein Rückgang von –2,2% auf verwässerter Basis (–2,8% je Aktie). Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis in Höhe von 479,6 Mio. € auch die sonstigen Änderungen im Eigenkapital wie insbesondere die Wandlung der Wandelanleihe (282,2 Mio. €) sowie die Ausschüttung von Dividenden (–604,2 Mio. €). Letztere beinhaltet neben der regulären Dividende (100,6 Mio. €) auch Sonderdividenden (503,2 Mio. €), siehe dazu Kapitel „Kapitalmärkte“.

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.033,9 Mio. € und damit 0,9% über dem Wert zum Jahresende 2020 (3.999,3 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 40,05 €, der auf ähnlichem Niveau des EPRA NTA zum 31.12.2020 in Höhe von 40,09 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 100.716.389 Stück (31.12.2020: 99.747.036, verwässert). Die Werte je Aktie in der nachstehenden Tabelle werden auf verwässerter Basis dargestellt und reflektieren damit den Verwässerungseffekt im Zusammenhang mit der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €), welche über den Betrachtungszeitraum vollständig gewandelt wurde (siehe dazu Kapitel „Kapitalmärkte“).

¹⁾ Quelle: EPRA – Best Practices Recommendations Guidelines (Oktober 2019)

NET ASSET VALUE (NRV, NTA UND NDV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.290,9	3.290,9	3.290,9	3.128,2	3.128,2	3.128,2
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	235,3	235,3	235,3
Verwässerter NAV	3.290,9	3.290,9	3.290,9	3.363,5	3.363,5	3.363,5
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	11,9	11,9	10,0	9,7	9,7	8,2
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	149,4	124,5	110,5	151,0	138,8	110,9
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.452,2	3.427,3	3.411,4	3.524,2	3.512,0	3.482,5
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	694,9	598,6		531,2	451,9	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	12,9	9,2		40,5	37,4	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-1,2	-1,2	-1,2	-2,0	-2,0	-2,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			-16,4			-57,2
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	291,7	0,0		252,8	0,0	
NAV	4.450,5	4.033,9	3.393,8	4.346,7	3.999,3	3.423,4
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	100.716.389	100.716.389	100.716.389	99.747.036	99.747.036	99.747.036
NAV je Aktie in €	44,19	40,05	33,70	43,58	40,09	34,32

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2021 auf Basis des Konzernergebnisses liegt mit 14,9% (2020: 8,3%)

deutlich über diesem Zielwert. Der Anstieg zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das signifikant höhere Immobilienneubewertungsergebnis zurück zu führen. Mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel „Strategie“).

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

- **Vermietungsquote** ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 89% (rund 95% per 31. Dezember 2020)¹⁾.
- **Leerstandsquote** zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG weist zum 31. Dezember 2021 eine Leerstandsquote von rund 11% aus (31. Dezember 2020: rund 5%).
- **WAULT – Weighted Average (Unexpired) Lease Term** ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich in der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2021 auf 3,9 Jahre (31. Dezember 2020: 4,0 Jahre).
- **Standortqualität** und **Infrastruktur** sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.

– **Nachhaltigkeitszertifizierung:** Die Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

– **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eine dezentrale Organisationsstruktur mit eigenen Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

– **Reduktion der CO₂-Emissionsintensität** des Bestandsportfolios als Indikation für eine gezielte aktive Verbesserung der energetischen Leistung der Gebäude und dadurch Erhöhung der Attraktivität des Bestandsportfolios. CA Immo konzentriert sich dabei insbesondere auf Maßnahmen wie Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude, Renovierungsmaßnahmen und Modernisierung, den schrittweisen Umstieg auf erneuerbare Energiequellen sowie die Übernahme eigener Projektfertigstellungen, die unter nachhaltigen Aspekten realisiert wurden, in den eigenen Bestand.

Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren in Bezug auf Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie hinsichtlich Achtung der Menschenrechte als auch Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden im ESG-Bericht ausführlich dargestellt bzw. erläutert.

¹⁾ 2021: Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie exkl. der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House, Missouri Park (Prag) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; 2020: exkl. selbst genutzte Immobilien sowie exkl. der Projektfertigstellungen NEO (München) und der Quartiersgarage (Mainz), die sich zum 31.12.2020 noch in der Stabilisierungsphase befanden

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten sein. Die Krise hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch der Krise negativ entwickelt und die Märkte für unbesicherte Finanzierungen waren für eine gewisse Zeit vollständig geschlossen bzw. sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen gilt es weiterhin zu beobachten.

Die CA Immo Gruppe hat keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio, die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten werden sehr genau beobachtet. Darüber hinaus begegnen wir dem Wechselkursrisiko, indem wir die Mieten grundsätzlich an den Euro koppeln und liquide Mittel in Fremdwährungen laufend in Euro konvertieren. Damit ist die CA Immo Gruppe keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt.

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können Auswirkungen auf die Bilanz der CA Immo Gruppe haben. Die globalen Auswirkungen des Krieges könnten sich auf die Bewertung von Forderungen und die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle auswirken. Weiters ist bei der Bewertung von Immobilien aufgrund der Unsicherheit erhöhte Vorsicht geboten. Wir evaluieren laufend die aktuellen Entwicklungen und möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Trotz der Ungewissheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die erfolgreiche Geschäftstätigkeit des Unternehmens langfristig nicht beeinträchtigen wird.

Das Auftauchen neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter anheizen und zu einer erneuten wirtschaftlichen Störung führen. Um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern, ist ein weltweiter Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen unerlässlich. Dazu müssen die Vorräte aufgestockt, die Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern verbessert und die internationale Verteilung gerechter gestaltet werden. Darüber hinaus bedeuten Unterbrechungen der Versorgungskette, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohndruck, dass die Unsicherheit hinsichtlich der Inflation und des geopolitischen Kurses groß ist. Wenn

die führenden Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

Portfolio - Strategie

Neben der verstärkten Fokussierung des Portfolios auf Class-A-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Die besondere Synergie, ein erfahrener Entwickler von Green Buildings und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolregionen zu sein, macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiter ausbauen, um unsere gute Marktposition langfristig zu festigen.

Der gewinnbringende Verkauf von nicht-strategischen Objekten im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll zudem zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und einem entsprechenden Liquiditätszufluss führen. Die Reinvestition der Verkaufserlöse in Akquisitionen von strategischen Anlageobjekten oder in die Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität sowie der Effizienz der Bewirtschaftung.

Im Zuge dieses Programms zur Portfolio-Optimierung haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat von CA Immo den Start der Evaluierung aller strategischen Optionen für Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios.

Development

Im Jahr 2021 konnten wir mit der Fertigstellung von Büroprojekten in Prag und Mainz wie geplant drei weitere eigene Projektfertigstellungen in unser Portfolio aufnehmen. Das größte Entwicklungsprojekt der CA Immo, ONE in Frankfurt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 430 Mio. €, wird im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt. Weiters wird das Büroprojekt Gasblau in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Mio. €) voraussichtlich gegen Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt.

Die Entwicklung von umfangreichen Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen

München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein signifikantes langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll.

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2022 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- CA Immo ist darauf angewiesen, dass Unternehmen im Zuge des Rückgangs der Pandemie wieder in ihre physischen Büros zurückkehren. In diesem Zusammenhang ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und die Etablierung von „Work-from-Home“ mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen an alle Aktionäre ausgezahlt werden soll. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen.

Nach eingehender Prüfung haben wir beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass, wie oben dargestellt, bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

Jahreszielsetzung 2022

Die profitable Verkaufstätigkeit von nicht-strategischen Liegenschaften im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll weiter zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und entsprechendem Liquiditätszufluss führen. Wir planen die finanzielle Jahreszielsetzung für das Geschäftsjahr 2022 im Laufe des Jahres zu konkretisieren.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2022 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

CA Immo setzte ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in erstklassigen Lagen Anfang 2022 mit diversen An- und Verkäufen weiter fort.

Akquisitionen

Im Februar 2022 hat CA Immo in bester Düsseldorfer Innenstadtlage ein rd. 10.400 m² Mietfläche großes Bürogebäude (Kasernenstraße 67) erworben. Das Bürogebäude wurde erst kürzlich umfassend modernisiert und langfristig als Headquarter an ein in Deutschland führendes Fin-Tech Unternehmen vermietet.



Das Bürogebäude „Kasernenstraße 67“ liegt in bester, zentraler Lage im begehrten Central Business District (CBD) von Düsseldorf.

Verkäufe

Im Jänner hat CA Immo den Verkauf des ungarischen Bürogebäudes R70 erfolgreich unterzeichnet und abgeschlossen.

Im Februar 2022 wurde mit dem Verkauf des **Meininger Hotel Frankfurt** (4.750 m² Bruttogrundfläche) sowie eines Hotels **in der Bodenseestraße** im Münchner Stadtteil Aubing die Veräußerung von zwei deutschen Hotelgebäuden erfolgreich abgeschlossen.

Dividende

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter

Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen an alle Aktionäre ausgezahlt werden soll. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen.

Nach eingehender Prüfung haben wir beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass, wie oben dargestellt, bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, 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 stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemieschutz) im Fokus.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit kooperiert CA Immo mit Einrichtungen, die sich mit immobilienrelevanter Forschung beschäftigen. So ist CA Immo z. B. Partner des Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, www.office21.de) und des Real Estate Innovation Network REIN mit dem Ziel, externe und interne Innovationsansätze zu evaluieren und frühzeitig zu pilotieren. Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (Details zu unseren Mitgliedschaften finden Sie im ESG-Bericht).

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Mieterausfallsrisiko

Finanzrisiken

Währungsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Liquiditätsrisiko
Steuerrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales
(gesellschaftliches)
Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen der 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.

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

- Risikokultur: Der Ruf von CA Immo ist zentral für unsere Identität und unseren Geschäftserfolg. Daher ist die Einhaltung etablierter Grundsätze der Corporate Governance und unseres Wertemanagements (Code of Ethics, Code of Conduct) eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die bewusste Befassung mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Unternehmensstrategie bzw. dem Geschäftsmodell von CA Immo resultierenden Risiken. Sie legt den Rahmen zu Art, Ausmaß und Angemessenheit von Risiken fest und reflektiert so die unternehmenseigene Definition eines „vernünftigen“ Umgangs mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentrifft (wie beispielsweise zum Thema „Covid-19-Pandemie“). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung

der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings, die u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. 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 kontinuierliche 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 nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. 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 3-Jahres-Planung 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

gige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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 gewährleisten. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative 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 stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr war auch das Jahr 2021 gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben erneut allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren weiterhin stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Nach wie vor müssen Hotels wegen geringer Auslastungsraten schließen. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen hinsichtlich Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. CA Immo spürt im Bereich der Baustellen die ersten Folgen, dennoch kam es selbst nach zwei Jahren Pandemie bisher zu keinen wesentlichen zeitlichen oder finanziellen Einbußen. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind allerdings weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden sich die Auswirkungen gestalten. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Die tatsächlichen Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer permanenten Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des Betriebsverlaufs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren, Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilien-spezifischen Folgen sind nicht gänzlich absehbar (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Konsequenzen für geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt aber auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflations-

rate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. 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 sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. 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 zudem 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 Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie samt den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen unterscheiden zu können, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2021, wurden die Werte für das Immobilienvermögen

zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen vor allem in den Kernmärkten Österreich und Osteuropa auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 60% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Zielgröße des Deutschland Anteils von 60 bis 65% vor. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z. B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fallen lediglich das Bürogebäude Skygarden in München sowie die Projektentwicklung ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als ein Drittel des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2021 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmietnerlösen sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

Sonstige Risikokonzentrationen, die sich aus Faktoren wie z. B. dem Bestand mehrerer Objekte mit einem Marktwert von mehr als 100 Mio. € in derselben Stadt, dem Branchenmix der Mieter, der Identität von Vertragspartnern bzw. Lieferanten oder Kreditgebern etc. ergeben und quantitativ nicht effektiv gemessen bzw. eingegrenzt werden können, unterliegen einer entsprechenden regelmäßigen Überprüfung.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso 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.

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die herausfordernden Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsrate. Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die in 2021 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2022 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit unterschiedlichen Anträgen auf Reduzierung der Mietzahlungen konfrontiert. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur Insolvenz einzelner Mieter und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen.

CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. 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 trotz der negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Aufgrund der noch nicht final einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind weitere Einbußen an Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen 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. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, ist die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Nicht zuletzt sind hier behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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 diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. 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 (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen aufgrund der Pandemie ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis

hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken inhouse Kompetenzen nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), 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. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Investment Properties und rund 15% Developments in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

CA Immo realisiert einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerrisiko**). 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 sonstige Haftungen tragen müssen.

FINANZRISIKEN

Kapitalmarkt-, 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, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen,

in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen. 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. Um das Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) auf einem akzeptablen Niveau zu halten, 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 revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter (z. B. 3-jährige RCF über 300 Mio. €). Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit 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. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrigzinsen 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.

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, 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 96% des gesamten Finanzierungsvolumens auf

fix verzinste (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 sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten erhöht. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

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 können bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. 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. Unsicherheiten und Komplexitäten können allerdings dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen

Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen oder (iv) 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 zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Weiters bestehen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierungen in Osteuropa Unsicherheiten bezüglich einer möglichen rückwirkenden Anwendung von nachträglichen Steueränderungen. CA Immo schätzt die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Belastung jedoch als gering ein.

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo stets bestrebt, einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und dies ausreichend zu dokumentieren, um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen (Verrechnungspreisdokumentation). Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, dass die Finanzbehörden eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu Erkenntnissen gelangen, die zu steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von in der Vergangenheit vorgenommenen internen Leistungsverrechnungen führen und damit nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Währungsrisiken

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 einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

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

werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Der deutsche **Immobilientransaktionsmarkt** zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis hinsichtlich des Investitionsvolumens erzielen. Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Pandemie und die staatlichen Hilfen für Unternehmen, war auch kein weiteres Einbrechen des österreichischen Immobilienmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festzustellen. Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Allerdings kann in der gegenwärtigen Situation nicht ausgeschlossen werden, dass sich der **Immobilientransaktionsmarkt** wieder rückläufig entwickelt, Transaktionen aufgrund von Problemen in der Preisfindung und Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden.

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.

SONSTIGE RISIKEN

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 (**IT- und Cyberrisiken**), bergen ein hohes 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 vertraglich 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, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen

wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende 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 Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder 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.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und nicht rechtskräftigen Strafurteile vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Für das Schadenersatzverfahren wurde 2020 eine Prozesskostenrückstellung für Gerichtsgebühren erster Instanz in Höhe von rund 25 Mio. € gebildet; die Zahlung der Gerichtsgebühren erfolgte aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts in 2021. Gegen dieses Urteil hat CA Immo Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse und den Betrieb sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen insbesondere auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

ESG-RISIKEN

Aktuelle Entwicklungen am Kapitalmarkt (z. B. Sustainable Finance) sowie neue gesetzliche Auflagen erzeugen für Unternehmen Handlungsdruck, stärker als bisher über ESG-Risiken zu berichten, die aus ihrer Geschäftstätigkeit resultieren. Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte haben auch im gesamten Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung gewonnen. Gebäude werden durch ihren hohen Energieverbrauch als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen, daher liegt die Aufmerksamkeit aktuell noch vorrangig auf Umweltbelangen (Environmental), aber auch die Faktoren Social und Governance gewinnen zunehmend an Relevanz.

Environmental Risiken

Die Energienutzung in Gebäuden für Beleuchtung, Heizung oder Kühlung führt zu direkten oder indirekten CO₂-Emissionen. Baumaterialien enthalten Kohlenstoffe, die bei ihrer Gewinnung, Herstellung, ihrem Transport und ihrer Verarbeitung entstehen. Da Kohlenstoff in fast jeder Phase des Baus und Betriebs von Gebäuden enthalten ist, sollten Unternehmen rechtzeitig mit der Umsetzung entsprechender Programme zur **Dekarbonisierung von Immobilien** beginnen, um zum ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität in Europa bis 2050 beitragen zu können.



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele

in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing).

Für CA Immo ist die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der Klimaneutralität. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an biobasierten Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung vor Ort (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Wärmenetze, usw.). Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen einschließlich Risikoeinschätzung – finden Sie im ESG Report.

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen 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 **Kontamination** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc.. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilien erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies

nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence 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.

Soziale Risiken



Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie soziale Aspekte einer nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken sowie den im Zuge der Covid-19-Pandemie von CA Immo gesetzten umfassenden Schutzmaßnahmen für eine sichere Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG Bericht.

Governance Risiken



Eine vorbildliche Corporate Governance stellt für CA Immo eine Chance zur langfristigen Wertsteigerung dar. Umgekehrt birgt die Nichtbeachtung von Governance- und Compliance-Standards hohe Risiken, die von Strafen und Bußgeldern bis hin zum Verlust der Reputation reichen können. Hierzu zählen nicht nur die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben, Governance-Regeln und (internen) Richtlinien, sondern auch ein transparenter Umgang mit Interessenkonflikten, die Gewährung einer angemessenen Vergütung, die Förderung einer offenen Kommunikation mit allen Stakeholdern sowie die Einhaltung unserer ethischen Grundsätze und Unternehmenswerte. CA Immo positioniert sich klar gegen jede Form von Ungleichbehandlung, Menschenrechtsverletzungen, organisiertem Verbrechen (z. B. Betrug, Erpressung, Bestechung und Korruption), Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Dagegen wollen wir auf allen Ebenen Integrität und Vielfalt fördern.

Dem Korruptionsrisiko wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische Hinweisgebersystem ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](https://caimmo.com)) zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufichtsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und Code of Conduct sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer Third-Party-Compliance-Überprüfung wird mittels Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind unter [Unsere Werte \(caimmo.com\)](https://caimmo.com) abrufbar.

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelanleihe, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, haben nahezu alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden seit Ende April durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.688.090 auf insgesamt 106.496.426 Stimmrechte. Das Grundkapital erhöhte sich ab Ende April 2021 von 718.336.602,72 € um insgesamt 55.892.414,30 € und betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 58% per 31. Dezember 2021 (61.654.765 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, 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, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (4,57% per 18. März 2022) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com)) 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 € (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Zur Bedienung der ausgeübten Wandlungsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2021 ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 € besteht, das bis längstens 18. September 2023 in Anspruch genommen werden kann.

In der selben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 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 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.

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage betragen. Die sonstigen Rückkaufsbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2021 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5% der stimmberechtigten Aktien.

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 Entscheidungsberechtigten 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 scheiden 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

Die im Geschäftsjahr 2021 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen).

CA Immo ist Investor, Entwickler und langfristiger Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2021.

Standards und Richtlinien der Berichterstattung

CA Immo ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, NaDiVeG) verpflichtet. Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellen wir dennoch freiwillig einen entsprechenden Bericht.

Um die Nachhaltigkeitsthemen möglichst übersichtlich und international vergleichbar aufzubereiten, orientiert sich die Berichterstattung an zwei gängigen internationalen Standards: den **EPRA Sustainability Best Practice Recommendations 3rd Edition (sBPRs)** und den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Eine Übersicht aller gemäß dieser Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen inklusive entsprechender Seitenverweise und Definition der Berichtsgrenzen findet sich im ESG-Anhang.

Die **EPRA sBPR-Richtlinien** bieten – basierend auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – eine konsistente Methode zur vergleichbaren Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und decken die Kategorien Umwelt, Soziales sowie Unternehmensführung (ESG) ab. Die **TCFD-Empfehlungen** stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken.

Darüber hinaus zeigen und erläutern wir die im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen**.



Mit der **EU Taxonomie-Verordnung** brachte das Geschäftsjahr 2021 einen neuen wesentlichen Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Themen und Ansätze dieser Verordnung wurden bereits in der Erstellung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2020 berücksichtigt. Darüber hinaus widmen wir der EU Taxonomie, ihrer Bedeutung für CA Immo inklusive einer ersten Einschätzung der relevanten Wirtschaftsaktivitäten und der von der EU Taxonomie erfassten Finanzkennzahlen ein eigenes Kapitel in diesem Bericht.

Berichtsgrenzen und Abdeckung

Eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und –methodik findet sich im ESG-Anhang.

Berichterstattung: Status und Ausblick

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht wurde 2021 das zweite Jahr in Folge mit einem „EPRA sBPR Gold“ Award für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. Darüber hinaus beteiligen wir uns jährlich an etablierten ESG-Ratings. Im Geschäftsjahr 2021 hat CA Immo diverse Ratings, u. a. Sustainalytics und das MSCI ESG-Rating, aktiv überprüft und kommentiert. Zudem wurde CA Immo ein weiteres Jahr in Folge als einziges Immobilienunternehmen im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse geehrt¹⁾.

CA IMMO ESG-RATINGS IM JAHRESVERGLEICH

	Rating-Agentur	Score 2020	Score 2021
MSCI ESG Rating	MSCI	A	AA
Sustainalytics ESG Risk Rating	SUSTAINALYTICS	17,1 (niedrig)	14,6 (niedrig)
ISS Corporate Rating	ISS ESG	C-	C-
EPRA sBPR	EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Gold Award	Gold Award

¹⁾ www.voenix.at

Ziel für die kommenden Berichtsperioden ist es, unsere Berichterstattung in Anlehnung an internationale Standards (u. a. die EU Taxonomie und die Corporate Sustainability Reporting Directive, kurz CSRD), Best-Practice-Beispiele und die Anforderungen unserer Stakeholder weiter auszubauen und Chancen zu nutzen, die sich u. a. in Form günstigerer Finanzierungskonditionen bieten. Sowohl die Quantität als auch die Qualität der an die Ratingagenturen übermittelten Informationen soll weiterhin erhöht werden. Der für CA Immo relevante Kanon an ESG-Ratings wird kontinuierlich überprüft und bei Bedarf ergänzt.

Stakeholder Dialog und politisches Engagement

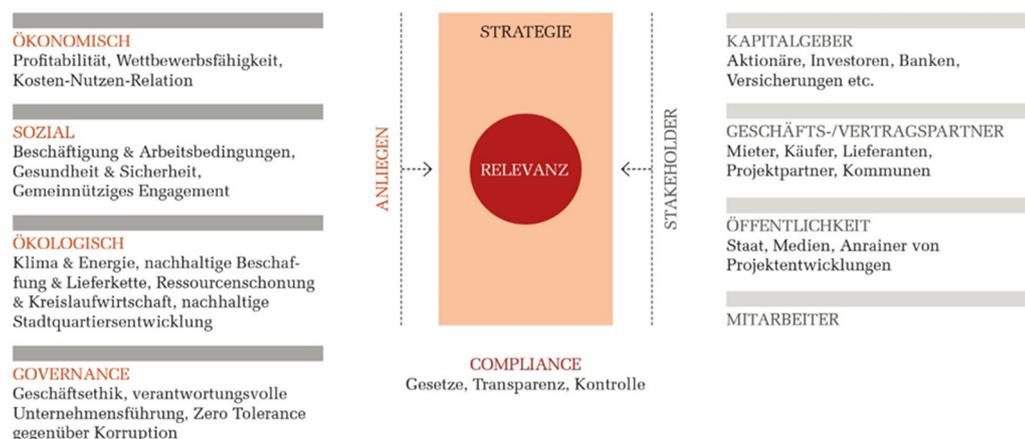
Der umfassende und kontinuierliche Austausch mit unseren vielfältigen Anspruchs- und Zielgruppen ist eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erfolg von CA Immo. Die Anliegen unserer Stakeholder prägen unser Selbstverständnis, leiten unsere strategischen Entscheidungen – und fließen somit auch in die Auswahl und Gewichtung unserer strategischen Nachhaltigkeitsthemen ein. Details zur Wesentlichkeitsanalyse und Stakeholder-Einschätzung unserer Nachhaltigkeitsthemen finden Sie auf Seite 65.

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem direkten Dialog und halten persönlichen Kontakt mit Anlegern, Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, Kommunen und Behörden, Medien sowie Mitarbeitern und Job-Bewerbern. Zudem werden standardisierte Mitarbeiter-

Befragungen durchgeführt. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden einem regelmäßigen Monitoring unterzogen. Unsere Richtlinien in Bezug auf politische Einflussnahme (Lobbying) finden sich in unserer Grundwerte-Erklärung (Code of Ethics & Conduct) unter www.caimmo.com/esg-richtlinien.

Ein offener, frühzeitiger Austausch und die partnerschaftliche Kooperation mit Kommunen, Anrainern und sonstigen Anspruchsgruppen im Kontext von Entwicklungsprojekten sind für CA Immo wesentliche Erfolgsfaktoren für die Schaffung nachhaltiger und lebendiger Quartiersentwicklung. Deshalb wird mit den relevanten Gruppen bereits im frühen Projektstadium ein aktiver Dialog geführt. Dies kann u. a. in Form von Nachbarschafts- oder öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen oder Informationsbereitstellung an öffentlichen Orten, Informationen an die lokale Presse oder auch im persönlichen Dialog mit ausgewählten Zielgruppen erfolgen. Am Anfang jeder CA Immo-Quartiersentwicklung steht ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Architekturwettbewerb, der transparent ausgelobt und international ausgeschrieben wird. Vertreter sämtlicher mit der Quartiersentwicklung in Verbindung stehender Interessengruppen sind in diesen Prozess eingebunden. Jüngstes Beispiel für frühzeitige Anrainerkommunikation und Stakeholder-Engagement sind die Bürgerveranstaltungen sowie der Architekturwettbewerb im Zuge der Entwicklung der Münchner Eggartensiedlung (eggarten-siedlung.de).

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -Risiken

Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das ESG-Engagement von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Maßnahmen und Strategien zur Erreichung dieser Ziele, umfassendes Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung diverser etablierter Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance.

Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu evaluiert, bewertet und entsprechende risikomindernde Maßnahmen abgeleitet (Risikosteckbriefe). Eine Zusammenfassung des Risikokatalogs wird dem Vorstand und Aufsichtsrat einmal jährlich vorgelegt. Die Maßnahmen zur Risikoprävention werden bei Bedarf von den zuständigen Fachabteilungen implementiert. Die Verantwortung für das Management dieser Risiken trägt der Gesamtvorstand, die einzelnen Vorstandsmitglieder sind für die Sicherstellung der operativen Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme und die Risikoprävention in ihren Verantwortungsbereichen zuständig. Dieser proaktive Ansatz soll sicherstellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen rechtzeitig reagieren kann.

Die abteilungsübergreifende CA Immo Nachhaltigkeits-Task-Force unter der Leitung des Head of Sustainability koordiniert die laufende Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Rahmenbedingungen, Ziele und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen bzw. sonstigen Management-Meetings zumindest einmal im Quartal präsentiert. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat wenigstens einmal jährlich im Rahmen der laufenden Berichterstattung über ESG-Themen informiert.

Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie im Corporate Governance-Bericht bzw. unter caimmo.com/verguetung.

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Im Jahr 2019 startete CA Immo unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ ein konzernweites Projekt zur Definition und Steuerung der strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten.



Parallel zur Erweiterung der externen Berichterstattung wurde 2021 auch die interne Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten intensiviert – u. a. durch die Bildung weiterer Arbeitsgruppen zu einzelnen Themenbereichen (z. B. zu Klimaszenarien und -risiken, EU Taxonomie) und virtuelle Mitarbeiter-Schulungen.

Relevanz und Prioritäten der CA Immo Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie im Einklang mit dem Geschäftsmodell und sämtlichen Stakeholder-Interessen steht, hat CA Immo im Geschäftsjahr 2020 erstmals eine systematische Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Eine entsprechende Themenliste wurde auf Basis der Berichterstattung relevanter Mitbewerber, Regularien und Nachhaltigkeitsstandards sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt.

Die Wesentlichkeitsanalyse dieses Themenspektrums erfolgte im Anschluss unter Berücksichtigung von drei Dimensionen: der Geschäftsrelevanz („Outside-In“¹⁾), der Signifikanz der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit („Inside-Out“²⁾) sowie einer Stakeholder-Bewertung. Neben der gesamten Senior Management-Ebene von CA Immo war in diesen Analyseprozess aktiv eingebunden. Im Zuge der Stakeholder-Befragung wurden alle CA Immo-Mitarbeiter eingeladen, eine Priorisierung der einzelnen Themen aus ihrer Sicht vorzunehmen; die Beteiligungsquote lag bei rund 50%. Eine entsprechende Themenbewertung aus Sicht der übrigen CA Immo-Stakeholdergruppen (u. a. Mieter, Investoren, Banken) wurde von deren internen CA Immo-Ansprechpartnern vorgenommen.

¹⁾ Auswirkungen von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft auf das Geschäftsmodell, die Strategie und Finanzlage von CA Immo

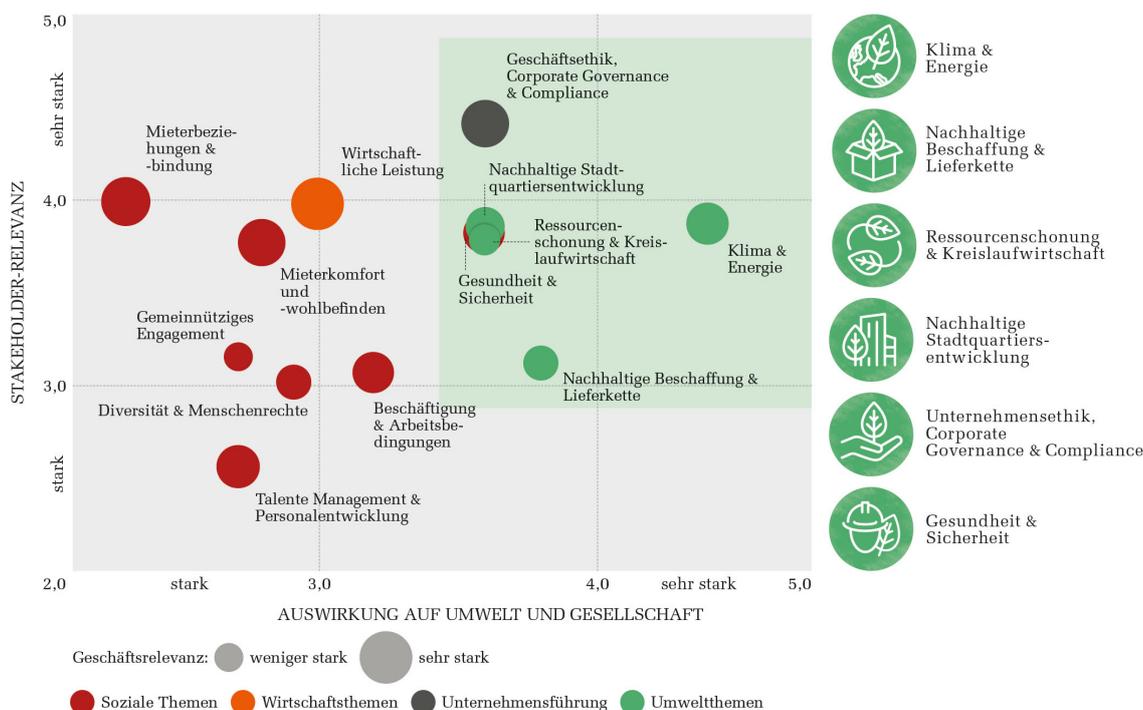
²⁾ Auswirkungen von CA Immo auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft

Die Ergebnisse dieser dreidimensionalen Wesentlichkeitsanalyse sind im Folgenden in Form einer Matrix dargestellt. Die daraus abgeleiteten sechs Fokusthemen (stärkste Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bei gleichzeitig hoher Stakeholder-Relevanz) definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Sie geben in Folge die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen

Maßnahmen vor. Die Berichterstattung zu den Fokusthemen ist durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet. Die zusätzlich zu den Fokusthemen in der Matrix enthaltenen Nachhaltigkeitsthemen werden – teilweise in geringerem Detaillierungsgrad – ebenso in unserer Berichterstattung abgedeckt.

Aufgrund der aktuell dynamischen Entwicklungen in Bezug auf ESG-Themen – sowohl des regulatorischen Umfelds als auch der Stakeholder-Bedürfnisse – werden wir diese Wesentlichkeitsmatrix künftig zumindest alle zwei Jahre einer Neubewertung unterziehen.

NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHKEITSMATRIX UND FOKUSBEREICHE



Die Darstellung zeigt eine Übersicht der relevanten CA Immo Nachhaltigkeitsthemen gemäß deren Auswirkungsintensität auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft (horizontale Achse) sowie der Stakeholder Relevanz (vertikale Achse). Die Relevanz für den Unternehmenserfolg zeigt sich in der Größe der Kreisflächen. Die farblich markierte Fläche kennzeichnet die CA Immo Fokusbereiche (gleichermaßen hohe Auswirkung und Stakeholder Relevanz).

Soziale, ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen, Risiken und Chancen durch die CA Immo-Geschäftstätigkeit

Ein wesentlicher Schritt zur Ermittlung und Gewichtung der für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsthemen war die Evaluierung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette. Hierbei wurden u. a. folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Lieferkette) wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert.

Umwelt:

- Management von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, Abfallaufkommen, Ressourcenverbrauch und kreislaufwirtschaftlichen Grundsätzen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Umweltfreundliche Beschaffung und Lieferkette
- Brownfield vs. Greenfield-Entwicklung (Schutz der Biodiversität)
- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

Gesellschaft und Wirtschaft:

- Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel
- Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeiter im Gebäudebetrieb und auf Baustellen, Umgang mit Pandemie-Risiken
- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeiter (Auftragnehmer), Arbeitnehmerrechte, Personalentwicklung und -bindung
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko.

UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Als wesentlicher Akteur im europäischen Immobilien-sektor unterstützt CA Immo die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs¹⁾ der Vereinten Nationen (siehe Grafik). Unsere Positionierung und Aktivitäten stehen im Einklang mit den SDGs, die wichtigsten Aktionsfelder sind in der Tabelle auf Seite 68 angeführt und überblicksartig erläutert.

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitglied-

schaften bzw. Kooperationen branchenrelevante Forschung und Entwicklung. So ist CA Immo seit vielen Jahren aktives Mitglied in Organisationen, die

- nachhaltige Stadt- sowie Projektentwicklung fördern, z. B. die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB), Urban Land Institute (ULI)
- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z. B. die European Public Real Estate Association (EPRA), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) oder das Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG); darüber hinaus beteiligt sich CA Immo als Mitglied des ESG Circle of Real Estate (E-CORE)²⁾ an der Entwicklung eines europäischen Scoringstandards, der die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar machen soll.

Ziel dieses Engagements ist es, durch Innovationen, Best Practice und unternehmensübergreifende Branchenkooperation die Wettbewerbsfähigkeit sowohl auf operativer als auch auf Unternehmensebene langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo-Mitgliedschaften findet sich auf unserer Konzernwebsite unter www.caimmo.com/membership.



¹⁾ <https://www.sdwatch.at/de/ueber-sdgs/>

²⁾ www.ecore-scoring.com

FOKUSBEREICHE VON CA IMMO IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

Fokusbereich	Beschreibung	Schwerpunkthemen der EU Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
Klima & Energie	Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO ₂ -Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.	<ul style="list-style-type: none"> Eindämmung des Klimawandels Anpassung an den Klimawandel 	
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Wir entwickeln Büroimmobilien für den langfristigen Bestand ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung Verantwortung für die Lieferkette 	
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall bei Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.	<ul style="list-style-type: none"> Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen 	
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.	<ul style="list-style-type: none"> Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme 	 
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.	<ul style="list-style-type: none"> Menschenrechte Arbeitnehmerrechte Bekämpfung von Korruption 	 
Gesundheit & Sicherheit	Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter, Mitarbeiter und Dienstleister – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.		

**CA Immo Nachhaltigkeitsagenda:
Ziele, Prinzipien und Maßnahmen**

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele, Prinzipien und Maßnahmen im Kontext unserer Fokusbereiche zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo

aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Ergänzende Tabellen und Informationen gemäß EPRA, TCFD und NaDiVeG finden Sie im ESG Anhang.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Fokusbereiche	Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klima & Energie	<ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der durchschnittlichen Scope 1+2 CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019) – Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon) – Klimaneutralität bis 2050 	<ul style="list-style-type: none"> – Umstellung der Stromverträge auf 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter beschafft) – Einkauf von klimaneutraler Fernwärme nach lokaler Verfügbarkeit – Green-Lease-Programm zur Reduktion der CO₂-Emissionen (Scope 3) im Gebäudebestand (Mieterbeteiligung) – Aufbau eines digitalen Energiemonitoring und -management-Systems für das konzernweite Bestandsportfolio bis 2025 – Renovierungsprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks des Gebäudebestands – Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten – Ausbau erneuerbarer Energieträger in und an Neubauprojekten (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie) – Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen in Neubauprojekten (embodied carbon) – Kompensation unvermeidbarer Emissionen durch Ausgleichsmaßnahmen (z. B. CO₂-Reduktions-Zertifikate)
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	<ul style="list-style-type: none"> – Sozial- und Umweltauflagen in CA Immo-Vergaberichtlinie 	<ul style="list-style-type: none"> – Verpflichtung aller Bau-Dienstleister zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz)
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Anteils an recyceltem/wiederverwertbarem Abfall – Reduktion des Wasserverbrauchs 	<ul style="list-style-type: none"> – Implementierung eines professionellen Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitorings im Gebäudebetrieb – Green-Lease-Programm zur ressourcenschonenden, nachhaltigen Gebäudenutzung (Mieterbeteiligung)
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Schwerpunkt auf Brownfield Development (Revitalisierung von Altstandorten) 	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Revitalisierung von Altstandorten – Umsetzung aller Büroneubauten für den eigenen, langfristigen Bestand nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard – Definition eines konzernweiten Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung auf Basis von Mieterbedürfnissen und der EU-Taxonomie-Verordnung
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	<ul style="list-style-type: none"> – Compliance mit ESG Regulierungen – Freiwilliges Best-Practice-Commitment 	<ul style="list-style-type: none"> – UN Global Compact Mitgliedschaft wird angestrebt – OECD Leitlinien als Richtschnur unternehmerischen Handelns
Gesundheit & Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Unfällen in Gebäuden und auf Baustellen – Erhalt der langfristigen Leistungsfähigkeit eigener und externer Mitarbeiter (Mieter, Auftragnehmer) 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung vielfältiger Maßnahmen für Gesundheit und Komfort der künftigen Nutzer bereits im Zuge der Gebäudeplanung und -entwicklung (DGNB-, LEED-, WELL-Zertifizierungsstandards) – Standardisierte Sicherheitskonzepte im Bau und Gebäudebetrieb – Umfassende Schutzmaßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie – Betriebliche Gesundheitsvorsorge, flexible Arbeitszeitmodelle

UMWELT

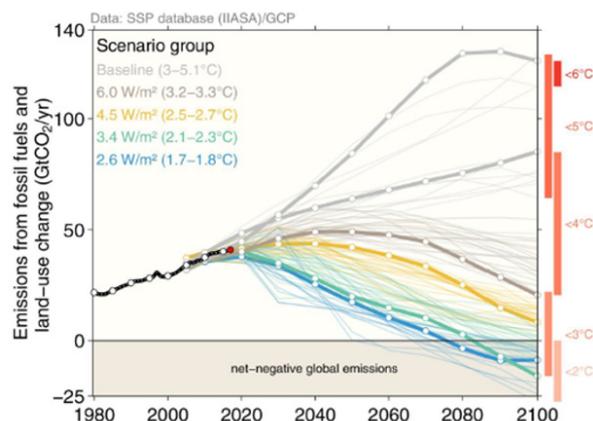
CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Geschäftstätigkeit zu reduzieren und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und zu intensivieren.

1. KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

Der Klimawandel und seine Folgen für unsere Umwelt sind eine globale Bedrohung, deren vielfältige Auswirkungen bereits heute spürbar sind. Die mit der Klimaveränderung verbundenen zukünftigen gesellschaftlichen, klimapolitischen, wirtschaftlichen und technologischen Entwicklungen sind mit hoher Unsicherheit behaftet, ebenso wie die Geschwindigkeit, mit der sich dieser Veränderungsprozess vollzieht. Vieles wird davon abhängen, wie empfindlich das Klimasystem auf Veränderungen der Treibhausgasemissionen reagiert, wie stark sich höhere Erwärmungsniveaus auf unsere Umwelt auswirken und wie schnell einzelne Länder und Gesellschaften auf diese Entwicklungen reagieren.

CO₂-Emissionen und Szenarien der Klimaerwärmung

Die globale Erwärmung um 2°Celsius wird im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten werden, wenn es in den kommenden Jahrzehnten nicht zu einer tiefgreifenden Verringerung der CO₂- und anderer Treibhausgasemissionen kommt¹⁾. Die Grafik rechts oben zeigt Szenarioanalysen für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.



Source: Global Carbon Project

Szenarioanalyse für globale Klimaerwärmung

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis hin zum Abriss – sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen (CO₂) verantwortlich. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als ineffizient und weniger als 1% des nationalen Gebäudebestands werden jährlich im Durchschnitt renoviert²⁾. Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien), aber auch die Energiewende (Bereitstellung von ausreichend Energie aus erneuerbaren Energieträgern für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Informationen zum Management der für CA Immo relevanten Klimarisiken und den entsprechenden organisatorischen Prozessen und Verantwortlichkeiten finden sich auf Seite 65 sowie im Kapitel Risikomanagement.

¹⁾ IPCC: Climate Change 2021, Sixth Assessment Report, www.ipcc.ch

²⁾ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

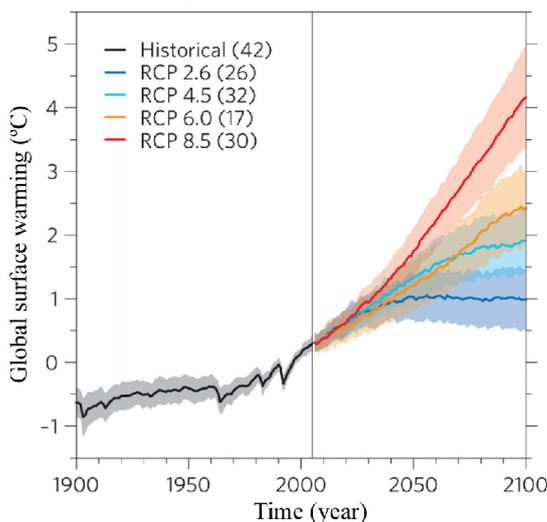
Die Klimaveränderungen stellen ein Risiko dar, das sich auf zwei Ebenen entfaltet. Bei der Bewertung der spezifischen Klimarisiken für CA Immo haben wir diese Ebenen zur Klassifizierung herangezogen:

– **Physische Risiken:** Direkte, physische Schäden an Sachanlagen (Gebäuden, Anlagen und Ausrüstung) durch das sich verändernde Klima, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse (akute Risiken) oder die kontinuierliche Klimaveränderung wie Anstieg des Meeresspiegels bzw. höhere Temperaturen (chronische Risiken).

Um die entsprechende Risikobelastung unseres Portfolios konkret bewerten zu können, haben wir 2021 natürliche Risiken (natural hazards: Flut, Hagelsturm, Blitzschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude der CA Immo mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert.¹⁾ Die Durchführung einer detaillierten, vorausschauenden Risiko- und Vulnerabilitätsbewertung nach unterschiedlichen RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) für die identifizierten Klimarisiken gemäß den

Richtlinien der EU Taxonomie ist für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen.

Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation



Quelle: Researchgate.net²⁾

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ³⁾ : Kurz CA Immo Risikoexposition⁴⁾: Gering ⁵⁾	Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt) Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb	Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität im Bestand Durchführung einer Szenarioanalyse gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie in 2022, Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Risikogruppe: Chronisch Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ³⁾ : Lang CA Immo Risikoexposition: Wird 2022 mittels Szenarioanalyse evaluiert	Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs) Höhere Instandhaltungs- und Baukosten zur Erhöhung der Klimaresilienz Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich	Risikovorsorge u. a. durch Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme Implementierung effizienter Kühl- und Beschattungssysteme Durchführung einer Szenarioanalyse gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie in 2022, Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands

¹⁾ Natural Hazards Analyse mit SwissRE CATNET ® Risk Analysis Tool

²⁾ https://www.researchgate.net/figure/Global-temperature-increase-used-in-IPCC-AR5-presented-by-the-RCPs-The-values-in_fig1_316307741

³⁾ Zeitraum, in dem diese Klimarisiken mit entsprechender Wahrscheinlichkeit eintreten: Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-3 Jahre, Lang: länger als 3 Jahre

⁴⁾ Gering: 0-10 Mio. €, Mittel: 10-50 Mio. €, Hoch: >50 Mio. €. Betrachtungszeitraum: 1 Jahr

⁵⁾ Unter Berücksichtigung der vorhandenen risikomitigierenden Maßnahmen wird das derzeit bestehende Restrisiko als gering eingestuft

–**Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden. Diese Risikogruppe inkludiert regulatorische Risiken (in Folge neuer oder

verschärfter gesetzlicher Bestimmungen) sowie Risiken durch Veränderung von Markt, Nachfrage und Technologien (Markt- bzw. Wettbewerbsrisiken) oder Reputationsverlust (Reputationsrisiko).

TRANSITIONSRISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Regulatorische Risiken			
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	<ul style="list-style-type: none"> – Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO₂-neutrale Bauprozesse – Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands – Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) – Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Genaue Beobachtung der aktuellen und künftigen Rechtslage in unseren Märkten – Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands – Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios – Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement – Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (der Regulierung voraus sein)
Marktrisiken			
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen (Sustainable Finance)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	<ul style="list-style-type: none"> – Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) – Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> – Klare, messbare Klimastrategie und -Ziele – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation – Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	<ul style="list-style-type: none"> – Sinkende Immobilienwerte – Schlechtere Vermarktbarkeit – Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Gebäudequalität mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöht die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios – Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (Premium-Segment, best-in-class) – Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Reputationsrisiken			
Attraktivität als Arbeitgeber und Vermieter, Stakeholder-Vertrauen	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	<ul style="list-style-type: none"> – Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation – Nachteile im Kampf um die besten Köpfe 	<ul style="list-style-type: none"> – Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, Stakeholder-Engagement

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-3 Jahre, Lang: länger als 3 Jahre

KLIMACHANCEN

Chancen	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Ressourceneffizienz: Effizientere Gebäude	– Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch – Höherer Wert bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios	– Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog siehe Seite 69)
Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	– Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien – Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (Fördermittel)	– CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog siehe Seite 69)
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	– Reputationsgewinn und Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung und höhere Nachfrage nach Produkten/Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“) – Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion)	– CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM) – Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard, starker Track-record und Inhouse Expertise als Green Building Developer) – Nutzung von Erkenntnissen und Synergien aus der Projektentwicklung zur Reduktion von CO ₂ -Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	– Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten – Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital	– Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem, frühzeitigem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache – Im Jahr 2021 hat CA Immo ihr ESG Commitment mit der Unterzeichnung einer nachhaltigkeitsorientierten Finanzierung (RCF) in Höhe von 300 Mio. € untermauert. Diese grüne Finanzierungsstrategie soll künftig weiter ausgebaut werden
Klimaresilienz	– Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) – Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude	– Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen – Durchführung einer Szenarioanalyse gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie im Geschäftsjahr 2022, Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands

2. KONZERNEBENE

Klima & Energie: Klimafreundliche Mobilität

 Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen, die wir Mitarbeitern zur Verfügung stellen, reduzieren. In diesem Sinne bieten wir den Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2021 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 12% (2020: 7%), auf Elektroautos entfielen 5% (2020: 2%). Diese Anteile sollen sukzessive weiter ausgebaut werden.

Darüber hinaus unterstützen wir die Mobilitätswende, indem wir in unseren eigenen Gebäuden Elektroladestationen einbauen. In Summe waren zum Stichtag 31. Dezember 2021 in unseren Gebäuden insgesamt 154 Elektroladestationen verfügbar. Im Geschäftsjahr 2022 ist die Durchführung einer konzernweiten, objektbezogenen Bestandsanalyse geplant, auf deren Basis eine gebündelte Umrüstung auf E-Ladestationen erfolgen soll.

Unsere Reiserichtlinie sieht vor, dass Mitarbeiter – wo immer möglich – anstelle von Flugreisen auf die Bahn umsteigen. Weitere Aktivitäten wie die Förderung der BahnCard bzw. von Job-Tickets für den lokalen Nahverkehr sollen ein Umsteigen unserer Mitarbeiter vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel anregen.

Klima & Energie: Reduktion des CO₂-Fußabdrucks der CA Immo-Büros durch grünen Stromeinkauf

 Im Jahr 2021 wurde im Zuge der Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf Grünen Strom auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen bis 2025 gesichert (siehe Seite 75). Mit diesem grünen Energieeinkauf können wir den CO₂-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen deutlich reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen sowie des Wasser- und Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo-Büroflächen findet sich im ESG Anhang.

3. BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt CA Immo auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Im Zuge dessen kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, um die Energiebilanz unserer Gebäude zu optimieren und den CO₂-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch zu minimieren (ökologischer Gebäudebetrieb).

Das CA Immo-Bestandspportfolio umfasste per Ende 2021 insgesamt 66 Bestandsgebäude, davon 56 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Einkaufszentrum und 9 Single-Tenant Gebäude (davon 3 Hotels). Rund 91% des Gebäudebestands¹⁾ sind Büroimmobilien. 42 Gebäude werden mit Fernwärme beheizt, die restlichen 24 mit Gas.

Klima & Energie: Standardisiertes Energiemanagement

 CA Immo erhebt und analysiert kontinuierlich den Energieverbrauch aus Wärme und Strom sowie die daraus entstehenden CO₂-Emissionen des Bestandspportfolios (siehe Tabelle auf Seite 75 sowie EPRA-Tabelle im ESG Anhang). Diese Daten fließen in das konzernweite Energiemonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über energetische Optimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Um künftig ein noch detaillierteres und zugleich zeitnahes Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen zu ermöglichen, ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems in Umsetzung. Basis dafür sind die Umstellung auf **Smart Meter** (digitale Zähler) sowie eine Evaluierung zur Auf- bzw. Umrüstung der Building Management Systeme (BMS) im internationalen Gebäudebestand. Durch digitales Energiedatenmanagement soll ein kontinuierliches und effektives Monitoring der aktuellen Verbrauchsdaten gewährleistet werden.

Ein Großteil der deutschen und rd. die Hälfte der österreichischen CA Immo-Gebäude wurden im Jahr 2021 auf digitale Stromzähler umgerüstet, bis 2025 sollen die CEE-Länder folgen. Bis dahin soll auch der Einbau digitaler Gaszähler abgeschlossen sein. Durch den Ausbau der Gebäudedigitalisierung (intelligente BMS-Steuerung der

¹⁾ Nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen) soll die Energieeffizienz im Betrieb weiter optimiert werden.

**Energiemanagement-Programm:
Prozesse, Steuerung, Verantwortlichkeiten**

In den Facility-Management-Verträgen jedes CA Immo-Gebäudes sind umfangreiche Regelleistungen für das Energiemanagement enthalten (Service Level Agreements). Diese sehen ab 2022 u. a. die Erstellung halbjährlicher Berichte zur Energieeffizienz jedes einzelnen Gebäudes vor, anhand derer Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der Gebäude abgeleitet werden – sowohl für die Miet- als auch die Allgmeinflächen (Optimierungsvorschläge für Mieter und Eigentümer). Die Steuerung und Überwachung dieser Prozesse obliegt dem technischen Asset Management von CA Immo. Investitionen in die energetische Modernisierung der Gebäude (Green CAPEX) werden als Teil der Instandhaltungsaufwände im Zuge des jährlichen Budgetierungsprozesses vom Asset Management vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen.

Energieverbrauch und CO₂-Footprint

Im Jahr 2020 konnte die durchschnittliche CO₂-Emissionsintensität (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bestandspportfolios (Scope 1+2, exkl. Mieterenergiebezug) um rd. 11% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert auf einem Rückgang sämtlicher

Energieverbrauchswerte im Jahresvergleich (–14% Stromverbrauch like-for-like; –10% Gasverbrauch like-for-like; –4% Energieverbrauch aus Fernwärme like-for-like). Die durchschnittliche Energieintensität (Energieverbrauch je m², exkl. Mieterenergiebezug) reduzierte sich im Jahresvergleich um 13%. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind vor allem:

- Die permanente Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den eigenen Bestand
- Gezielter Verkauf älterer Bestandsgebäude (strategisches Kapitalrotationsprogramm)
- Geringere Büronutzung ab 2020 (Covid-19-Pandemie)
- Energiemanagement und Renovierungsmaßnahmen
- Einkauf von Ökostrom

Der Anteil von Strom aus erneuerbaren Energiequellen lag im Jahr 2020 bei 1% des Gesamtverbrauchs. Dieser Anteil wird sich im Zuge der kontinuierlichen Umstellung auf grünen Strom ab 2021 deutlich erhöhen (siehe Absatz zu grünem Stromeinkauf auf Seite 67).

Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2021 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, sind der in der untenstehenden Tabelle für 2021 angeführte Energieverbrauch sowie der darauf basierende CO₂-Emissionswert vorläufige Schätzwerte auf Basis der Verbrauchsdaten 2020 (Hochrechnungsmethodik siehe ESG Anhang).

ENERGIE-VERBRAUCHSDATEN UND CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS¹⁾

EPR Code	Abdeckung	Maßeinheit	2019	2020	Veränderung in %	2021e ²⁾
Energieintensität der Gebäude (ohne Mieterenergiebezug)	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kWh/m²	138	119	-13	136
CO₂-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kgCO₂e/m²	36,5	32,6	-11	25,3
Bruttoinnenfläche (GIA) ³⁾	Gesamtes Gebäude	m ²	1.357.552	1.422.963	5	1.420.512
Anzahl der Gebäude ⁴⁾	Gesamtes Gebäude	Anzahl	53	55		54

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte finden Sie im ESG Anhang. Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgmeinflächen (Allgemeinstrom) sowie Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude. Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (Submetering) ist exkludiert, da vollständige Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo-Bestands gemäß EPRA Best Practice Recommendations finden Sie im ESG Anhang.

²⁾ Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für 2021 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für dieses Jahr zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie ebenfalls im ESG Anhang.

³⁾ Im Geschäftsjahr 2021 wurde die zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten herangezogene Fläche von vermietbarer Nutzfläche (GLA) auf Brutto-Innenfläche (GIA) umgestellt. Die Werte für 2019 und 2020 wurden entsprechend angepasst.

⁴⁾ Multi-Tenant-Gebäude. Single-Tenant-Gebäude sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da für diese die Trennung in Allgemein- und Mieterstrom nicht vorliegt.

Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien

CA Immo investiert kontinuierlich in die Optimierung der Energieeffizienz des Bestandsportfolios. Teil dieses energetischen Modernisierungsprogramms sind u. a. folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Pumpen gegen energiesparende Hoch-effizienzpumpen
- Sukzessiver Austausch herkömmlicher Beleuchtung gegen LED-Technik mit modernen Sensoren
- Installation von Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen
- Modernisierungen und Anlagenverbesserungen z. B. von Heizungs- und Kühlmedien
- Moderne Energiemanagement-Systeme, um Optimierungspotenziale im Gebäude frühzeitig zu identifizieren.

Im Jahr 2021 wurden unter anderem detaillierte Energie-Assessments für Gebäude mit (im Vergleich zum Portfoliodurchschnitt) erhöhtem Energieverbrauch durchgeführt, um gezielte Maßnahmen für weitere Effizienzsteigerungen ableiten und sukzessive umsetzen zu können.

Klima & Energie: Reduktion der CO₂-Emissionen durch Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie

Die nationale Bündelung und konzernweite Umstellung der **Strombeschaffung** auf erneuerbare Energieträger (Wind- Wasser- bzw. Sonnenenergie) wurde 2020 eingeleitet und im Sommer 2021 abgeschlossen. Die länderspezifischen Verträge beziehen sich auf den Zeitraum 2020 bis 2025 und inkludieren den Einkauf von Ökostrom für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste (z. B. Kühlung, Beleuchtung, Aufzüge) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigengenutzten CA Immo-Büroflächen. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die grünen Stromverträge in diesen Ländern auch den gesamten Mieterstrom.

Die Versorgung der österreichischen und polnischen Gebäude sowie eines Teils des deutschen Gebäudebestands ist seit 1. Jänner 2021 auf grünen Strom umgestellt. In den restlichen Ländern erfolgt die Umstellung des Realbetriebs auf Ökostrom nach Auslaufen der aktuellen Energieverträge und wird voraussichtlich bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Um auch die CO₂-Emissionen aus der Beheizung des Gebäudebestands zu reduzieren, sollen zudem die **Fernwärmeverträge** je nach lokaler Verfügbarkeit sukzessive auf grüne bzw. CO₂-neutrale Energieträger (z. B. aus Abwärme, Verbrennung von Biomasse oder Minderungs-zertifikate) umgestellt werden. Im Jahr 2021 wurden entsprechende Verträge für unsere Gebäude in einigen deutschen Städten (Köln, Düsseldorf, Mainz) bereits abgeschlossen, der Anteil an grüner bzw. CO₂-neutraler Fernwärme soll künftig weiter ausgebaut werden.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung unserer Mieter. So liegt z. B. der Abschluss der Stromverträge für die Mietflächen – und somit die Entscheidung über den Ankauf von „grünem“ oder „grauem“ Strom – in Österreich und Deutschland im Verantwortungsbereich unserer Mieter, da aus rechtlichen Gründen nur in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien neben dem Allgemeinstrom auch der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft werden kann.

Mittels Green Lease Agreements (Kunden-Ökoeffizienz-Programm) bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unserer Umwelt- und Klimaschutz-Initiative zu beteiligen und ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit zu setzen. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2021 final ausgearbeitet und erste grüne Mietverträge (vor allem in Deutschland) abgeschlossen. In den kommenden Jahren sollen neue und bestehende Vertragsverhältnisse sukzessive auf Green Leases umgestellt werden. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zu optimierten Konditionen (CA Immo-Mieterstrompool) zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Scope 3)
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (Verbrauch, Belegung, Nutzung) und Analyse von Verbrauchsdaten (Energie-Monitoring)
- Verminderung von Abfall, ökologische Reinigung
- Anreize für klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft im Gebäudebetrieb

 Da CA Immo für alle Multi-Tenant Büro-Bestandsgebäude sowohl den Wassereinkauf als auch die Abfall-Entsorgung zentral organisiert, liegen für den Großteil der Bestandsgebäude (2020: 59 von 67 Gebäuden) **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor. Für das Jahr 2020 konnte die Datenbasis von 52 (2019) auf 59 Gebäude deutlich ausgeweitet werden. Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den Verbrauchswerten 2021 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor.

Im Jahr 2020 ging die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) im Jahresvergleich um 37% zurück. Dieser starke Rückgang ist vor allem auf die geringere Büronutzung angesichts der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Durch den Einbau von digitalen

Wasserverbrauchszählern (Smart Meter) und entsprechendes Verbrauchsmonitoring soll der Wasserverbrauch weiter optimiert werden.

Die **Abfall-Recyclingquote** (inkl. Wiederverwendung) lag bei 21% und somit 3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements besteht unser Anspruch, bestehende Entsorgungskonzepte zu optimieren, die Abfall-Recyclingquote weiter zu erhöhen und letzte Datenlücken zu schließen. Ein Rahmenvertrag für professionelles Abfallmanagement der deutschen Gebäude wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und ist per 1. Jänner 2022 in Kraft. Darüber hinaus soll die kontinuierliche Umstellung auf Green Lease Verträge zu einer besseren Mülltrennung durch die Gebäudenutzer beitragen (Mieterbeteiligung).

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS¹⁾

	EPRA Code	Maßeinheit	2019	2020	Veränderung in %
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	m³/m²	0,44	0,28	-37
Abfall Recycling²⁾		Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	18	21	3⁵⁾
Bruttoinnenfläche (GIA) ³⁾		m ²	1.326.622	1.494.178	13
Abdeckung ⁴⁾		Anzahl der Gebäude	52	59	

1) Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik finden Sie im ESG Anhang. Alle Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Gebäude.

2) Anteil am gesamten jährlichen Abfallaufkommen, der durch Wiederverwendung oder Wiederverwertung (Recycling) entsorgt wurde.

3) Im Geschäftsjahr 2021 wurde die zur Kalkulation der Wasser-Intensität herangezogene Fläche von vermietbarer Nutzfläche (GLA) auf Bruttoinnenfläche (GIA) umgestellt. Die Werte für 2019 und 2020 wurden entsprechend angepasst.

4) Anzahl der Gebäude, deren Verbrauchsdaten in die entsprechende Kennzahl eingeflossen sind. Da seit 2020 alle Assetklassen in die Analyse eingebunden wurden, hat sich die Anzahl der Gebäude von 2019 auf 2020 von 52 auf 59 erhöht.

5) Prozentpunkte

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektivierter Nachweis der Bestandsqualität

Die nachhaltige Inhouse-Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

2021 wurde der Zertifizierungsprozess für zwei Bürogebäude (Projektfertigstellungen) in Berlin abgeschlossen, ein Bürogebäude in Warschau wurde rezertifiziert. Dem gegenüber stand der Verkauf von zwei zertifizierten Bestandsgebäuden in CEE. Zum 31. Dezember 2021 waren 44 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude (2020: 43

bzw. 2) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere fünf Bestandsgebäude (vier deutsche Projektfertigstellungen sowie ein Warschauer Bestandsgebäude) befanden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Bilanzwert waren rd. 72% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen; 2020: 69%) bzw. 75% des gesamten Bürobestands (2020: 72%) zertifiziert. Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche machte der zertifizierte Bestand rd. 71% am Gesamtportfolio (2020: 67%) bzw. 78% am Büroportfolio (2020: 75%) aus.

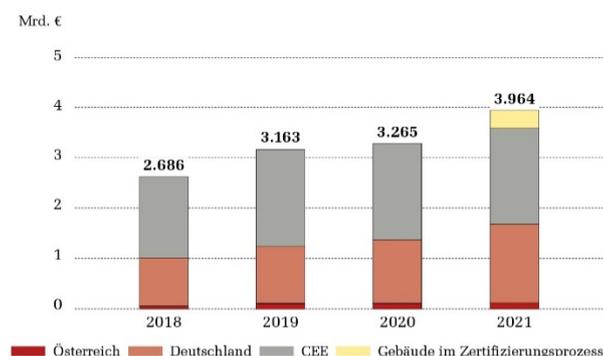
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31. Dezember 2021 bei rund 3.596 Mio. € (31. Dezember 2020: 3.265 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei rund 3.965 Mio. € (31. Dezember 2020: 3.714 Mio. €).

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	2.503	1.559	62%
Österreich	497	122	25%
CEE	1.996	1.915	96%
Summe	4.996	3.596	72%

¹⁾ nach Bilanzwert. Basis: Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

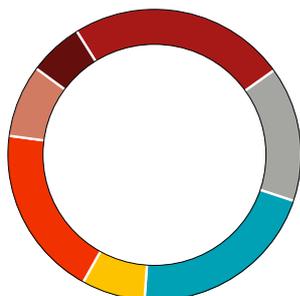
ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT ¹⁾



¹⁾ Immobilien mit Hauptnutzungsart Büro + Hotel im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS¹⁾
(Basis: 3,6 Mrd. € Bilanzwert)

DGNB Gold	24%
DGNB Platin	15%
LEED Gold	21%
LEED Platin	7%
BREEAM Interim	6%
BREEAM Very Good	19%
BREEAM Excellent	8%



¹⁾ Immobilien mit Hauptnutzungsart Büro + Hotel im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

4. PROJEKT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung

 Durch Projekt- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag entscheidend mit. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet durch hohe technische und architektonische Qualität, flexible Flächennutzung und geringen Energieverbrauch.

Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

Seit 2011 werden alle von CA Immo für den eigenen, langfristigen Bestand entwickelten Büroimmobilien nach hohen Nachhaltigkeitsstandards (mindestens DGNB¹⁾ Gold oder LEED²⁾ Gold) und unter Berücksichtigung der langjährigen Erfahrungen aus dem laufenden Gebäudebetrieb errichtet. Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und nutzerorientierte Produktdefinition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechend Mindeststandards an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab.

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold
Berlin	Grasblau	DGNB	Gold
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold
Frankfurt	ONE	DGNB	Platin

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein gemäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditierter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bauprozess. Der Auditor stellt die Implementierung der vereinbarten Nachhaltigkeitskriterien sicher. Die Nachhaltigkeitsziele des Projekts werden in einem Vorzertifikat auf

¹⁾ www.dgnb-system.de/de/gebäude/neubau/kriterien/

²⁾ www.usgbc.org/leed/why-leed

Grundlage der Gebäudeplanung festgehalten. Deren Umsetzung wird nach Fertigstellung des Gebäudes vom Zertifizierungsgeber überprüft und mit Erteilung des finalen Zertifikats bestätigt.

Klima & Energie: Energieeffizienz und CO₂-Emissionen in der Projektentwicklung



Unser Anspruch ist seit vielen Jahren, besonders nachhaltige und energieeffiziente Gebäude für das eigene Portfolio zu entwickeln und dadurch die Qualität des Gebäudebestands sukzessive zu erhöhen. Während im Bestandsmanagement vor allem die Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb im Fokus liegt, wird in der Projektentwicklung der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet (cradle to grave).

Um die Auswirkungen eines Gebäudes auf seine Umwelt (u. a. CO₂-Emissionen) in allen Phasen seines Lebenszyklus zu ermitteln und zu optimieren, führt CA Immo bereits in der Gebäudeplanung eine umfassende Ökobilanz (Life Cycle Assessment, LCA) durch. Diese Analysen unterscheiden zwei Arten von Emissionen:

Gebundene CO₂-Emissionen (embodied carbon):

- Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien und deren Transport entstehen (Phase A1-A3)
- Emissionen des Bauprozesses (Phase A4-A5)
- Emissionen aus der Instandhaltung, Reparaturen/Sanierungen während des Lebenszyklus (B1-B5)
- Emissionen aus Abriss und Entsorgung (C1-4)
- Emissions-Gutschriften aus Wiederverwertung und Recycling (D)

Operative CO₂-Emissionen (operational carbon):

- Emissionen aus dem Energieverbrauch im Gebäudebetrieb (Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, Klimatisierung, Lüftung) (Phase B6)
- Emissionen aus dem Wasserverbrauch (Phase B7)

Für alle nach DGNB oder LEED zertifizierten Neubausprojekte (15 Gebäude im Zeitraum 2011-2021) wurden entsprechende LCAs durchgeführt. Basierend auf einer im Jahr 2021 nach DGNB-Methodologie durchgeführten ersten Analyse von 13 LCAs unserer deutschen Neubausprojekte der vergangenen Jahre zeigt sich ein durchschnittlicher gesamter CO₂-Fußabdruck je Gebäude von

rd. 2.000 kg CO₂/m². Davon entfallen rund 500 kg CO₂/m² auf gebundene Emissionen und rund 1.500 kg CO₂/m² auf operative CO₂-Emissionen. Operative CO₂-Emissionen machen demnach 70 bis 85% der gesamten CO₂-Emissionen während des Lebenszyklus eines Gebäudes aus und sind somit der größte Hebel zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks. Diese Daten stehen im Einklang mit einer aktuellen Analyse der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)¹⁾.

Operative CO₂-Emissionen

In den vergangenen zehn Jahren (2011-2021) konnte CA Immo den durchschnittlichen Primärenergiebedarf²⁾ der realisierten Projekte³⁾ von mehr als 150 kWh/m²/a auf unter 100 kWh/m²/a senken. Die Hauptgründe für diese Verbesserungen waren einerseits die Steigerung der Energieeffizienz und andererseits die fortschreitende Dekarbonisierung von Fernwärme und Strom (Energiewende). Gleichzeitig lag der Primärenergiebedarf der Neubauten im Durchschnitt um rund 30% unter den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen⁴⁾. In den kommenden Jahren können operative CO₂-Emissionen neuer Gebäude u. a. durch folgende Maßnahmen weiter reduziert werden:

- Reduktion des Energiebedarfs durch Optimierung der Gebäudehülle und –Technik sowie durch
- Verstärkte Digitalisierung der Gebäude-Leittechnik
- Noch intensivere Nutzung erneuerbarer Energieträger im und am Gebäude (z B. Photovoltaik, Geothermie)

Parallel zu diesen Maßnahmen sollte der kontinuierliche Fortschritt bei der Dekarbonisierung der Versorgungsnetze (Strom und Fernwärme) in den kommenden Jahren die Emissionen aus dem Energieverbrauch der Gebäude weiter reduzieren.

Gebundene CO₂-Emissionen

CA Immo hat im Geschäftsjahr 2021 sämtliche Life Cycle Assessments (LCA) analysiert, die im Zuge von deutschen Neubauprojekten in den vergangenen zehn Jahren erstellt wurden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden nun zur systematischen Optimierung der durch den Bau und die Renovierung unserer Gebäude verursachten CO₂-Emissionen herangezogen. Zukünftig wird die Ökobilanz (LCA) das zentrale Instrument im Planungsprozess, um Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

¹⁾ www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/2021/studie-co2-emissionen-bauwerke

²⁾ Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energie-

trägern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

³⁾ Basis: 15 Inhouse-Bürofertigungslagen. Exkl. aktuell im Bau befindliche Projekte

⁴⁾ Gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags

nen ganzheitlich zu betrachten. In den kommenden Jahren sollen gebundene CO₂-Emissionen neuer Gebäude u. a. durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Frühzeitige Durchführung eines LCA für jedes Neubauprojekt, entsprechendes Monitoring über den gesamten Entwicklungsprozess
- Weitere Optimierung von Gebäude-Tragwerk und -Struktur
- Verwendung von Holz oder alternativen Baumaterialien mit niedriger CO₂-Intensität
- Stärkere Berücksichtigung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle).

Um die Transparenz der in unseren Neubauprojekten gebundenen Emissionen künftig zu erhöhen, ist ein detailliertes Reporting dieser Kennzahlen im Aufbau.

Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Der Beschaffungsprozess von CA Immo stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe Absatz zur Nachhaltigkeitszertifizierung auf Seite 77). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der entsprechenden Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo-Vergaberichtlinie unter caimmo.com/esg-richtlinien.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Kriterien wie verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung, einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in vielen CA Immo-Projektentwicklungen zur Anwendung. Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrales Tragwerk, Geschoßhöhen, -tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von

Belegungsreserven in den Versorgungsschächten so flexibel wie möglich ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zum frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen wird eine Entsorgungslogistik und Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsammmlung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Für die Entsorgungslogistik auf Baustellen in Deutschland ist das CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Management verantwortlich. An allen sonstigen Standorten wird diese von der Abteilung Development und Engineering verantwortet.

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung: Brownfield Development



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersentwicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 entwickelt CA Immo große, vormals brachliegende bzw. industriell genutzte innerstädtische Flächen zu modernen Stadtvierteln (Brownfield Development). Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre industriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn genutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflächen setzen Spezialisten der CA Immo-Tochter omniCon vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung um. Diese spezielle Brownfield Development-Kompetenz von CA Immo deckt u. a. folgende Umwelt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Entkernung, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und (baubegleitende) Kampfmittelfreimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bodenluft); Boden- und Grundwassersanierung
- Bewertung von Abfall und Entsorgungskonzepten
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutz-fachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: u. a. Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Feldermäusen
- Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen
- Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

SOZIALES ENGAGEMENT

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Bereichen Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Weitere Themen aus der Wesentlichkeitsanalyse werden ebenso erläutert.

1. MIETER & DIENSTLEISTER

Gesundheit & Sicherheit



Sichere und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen für Nutzer und externe Dienstleister sowohl im laufenden Gebäudebetrieb als auch im Zuge von Bauprojekten sind eine Grundvoraussetzung für unseren Unternehmenserfolg. CA Immo steht für die strikte Einhaltung sämtlicher rechtlicher Vorgaben im Bereich Gesundheit und Sicherheit. Unser Ziel ist es, Unfälle in unseren Gebäuden und in deren Umfeld, in unseren eigenen Büros sowie auf Baustellen zu vermeiden. Darüber hinaus steht das langfristige Wohlbefinden aller Gebäudenutzer im Fokus.

Programm zur Sicherheit von Produkten und Dienstleistungen (Product Health and Safety)

Bei allen konzernweit durchgeführten **Projektentwicklungen** kommen Sicherheits- und Gesundheitsschutzbelange sowohl in der Planungs- und Bauphase als auch im Hinblick auf spätere Mieter/Nutzer der Gebäude zur Anwendung. Die diesbezügliche Koordination aller am Bau Beteiligten erfolgt durch den schon in der Planungsphase einbezogenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo). Dieser führt regelmäßige Sicherheitsbegehungen durch und schreitet beim Erkennen von Gefahren sofort ein. Zusätzlich hat jeder Auftragnehmer die Verpflichtung, einen eigenen Sicherheitsbeauftragten zu benennen. Das Risiko der einzelnen Tätigkeiten wird vom SiGeKo bewertet, entsprechende Maßnahmen definiert und die Einhaltung vor Ort kontrolliert. Alle Maßnahmen werden als Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan in die jeweilige Baustellenordnung des Projekts eingebunden, deren Einhaltung für alle Projektbeteiligten verpflichtend ist.

Die Überwachung und Gesamtverantwortung für die Sicherheit auf den deutschen CA Immo-Baustellen liegt

beim CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Managements. An allen sonstigen Standorten außerhalb Deutschlands wird diese von der Abteilung Development und Engineering verantwortet.

Darüber hinaus strebt CA Immo an, alle gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder (wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung) im Rahmen all ihrer Projektentwicklungen nicht nur einzuhalten, sondern überzuerfüllen.

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden auch im **Gebäudebetrieb** konzernweit in allen Gebäuden durchgeführt. Alle gesetzlichen Vorgaben z. B. die elektrischen Anlagen, Aufzugssysteme und Brandschutzvorkehrungen betreffend, werden eingehalten. So wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch gezielte Sachverständigenprüfungen, Wartungen und Funktionstests regelmäßig überprüft, um Fehlfunktionen zu vermeiden und Anlagenausfällen vorzubeugen. Werden Mängel festgestellt, wird deren Behebung unmittelbar veranlasst. Externe Facility Manager sind für die funktionale Sicherheit und die Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften in den einzelnen Gebäuden verantwortlich und berichten mindestens einmal im Jahr an das CA Immo-Asset Management. Die Gesamtverantwortung für die Sicherheit des CA Immo-Bestandsportfolios trägt die Abteilung Asset Management.

In Deutschland werden alle CA Immo-Bestandsgebäude mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft (100%). In allen anderen CA Immo-Kernmärkten orientiert sich die Frequenz dieser Kontrollen zumindest an den nationalen gesetzlichen Vorgaben. Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 62 von 66 CA Immo-Bestandsgebäuden auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft, das entspricht rd. 95% des Gesamtbestands (nach Gebäudefläche; exkl. zum Verkauf bestimmte Immobilien). Im Betrachtungszeitraum wurden keine Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder Strafen in Bezug auf die Auswirkung unserer Gebäude auf Gesundheit und Sicherheit gemeldet. Alle CA Immo-Bestandsgebäude sind für gehbeeinträchtigte Personen barrierefrei zugänglich. Weitere Kennzahlen zum Thema Produktsicherheit finden Sie im ESG Appendix.

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Gesundheit, Motivation und Produktivität der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und

Gesundheitsauswirkungen der Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase von Bauprojekten. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. angenehmes Raumklima, ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards.

Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden in den Kategorien Luft, Wasser Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Ernährung, Lärm, Materialien, Geist und Gemeinschaft vor (wellcertified.com). Aktuell verfügt ein CA Immo Bürogebäude in Prag über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold. Zum Stichtag sind die Prager Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park sowie zwei deutsche Büroprojekte im Bau für eine WELL-Zertifizierung vorgesehen.

Covid-19

Im Jahr 2021 wurde die Einhaltung aller zusätzlich im Rahmen der Covid-19-Pandemie vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in unseren Gebäuden und auf den Baustellen kontinuierlich überprüft und sichergestellt.

Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine internationale **Health & Safety Taskforce** installiert. Seit Anfang März 2020 stimmt sich diese wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen ab und setzt entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude sowie in eigengenutzten Büroflächen um. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Lauf des Jahres 2021 kontinuierlich überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen sowie die Richtlinien der nationalen Gesundheitsbehörden in den Städten, in denen CA Immo mit Bestandsgebäuden und eigenen Niederlassungen vertreten ist, angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten. Darauf basierend wurden in den **Allgemeinbereichen der**

CA Immo Gebäude u. a. folgende Schutzmaßnahmen umgesetzt:

- Erhöhte Reinigungsfrequenz (mehrmals täglich) und Desinfektion
- Bereitstellung von Desinfektionsmittel an der Gebäude-rezeption inkl. Anweisung zur Händedesinfektion
- Aushang von Abstandsregeln für die Liftbenutzung sowie Empfehlung zur Nutzung der Treppenhäuser
- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäudebereichen
- Wechsel des Filtertyps und/oder regelmäßiger Austausch der Klimaanlagefilter
- Erhöhung der Luftzirkulation (u. a. durch verlängerte Betriebszeiten der Lüftungsgeräte) und Deaktivierung des Umluftbetriebs sowie intensivierete Luftbefeuchtung in den Gebäuden zur Reduktion der Viruslast in der Raumluft (soweit entsprechende technische Voraussetzungen vorhanden)
- Ständiger Betrieb von Abluftanlagen in den Toiletten
- Teilweise Schließung von Duschen in den Allgemeinflächen.

Das gesamte Betriebspersonal wurde über die Covid-19-Präventionsmaßnahmen permanent informiert. Dies beinhaltet auch das Verhalten der Mitarbeiter im Falle einer bestätigten oder möglichen Anwesenheit einer mit Covid-19 infizierten Person. Für die erfolgreiche Umsetzung aller Sicherheits- und Präventionsmaßnahmen gegen die Ausbreitung des Covid-19-Virus erhielt CA Immo für ihr rumänisches Portfolio im Jahr 2021 die SHORE-Zertifizierung der SAFE Asset Group¹⁾ und das DEKRA Trusted Facility-Zertifikat²⁾, das u. a. bestätigt, dass die Gebäude von CA Immo sichere Einrichtungen sind, die den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) und der lokalen Behörden entsprechen.

Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit und den Möglichkeiten unserer regionalen Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der kontinuierliche Austausch mit den Mietern in Verbindung mit unserer starken regionalen und internationalen Präsenz ermöglicht, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige

¹⁾ Zertifizierungsprogramm für Safe Hospitality, Offices, Retail and Exhibitions (SHORE), www.safeassetgroup.com

²⁾ <https://www.dekra.de/de/dekra-standard-trusted-facility/>

Mieterbedürfnisse anzubieten. Hohe Gebäudequalität, gute innerstädtische Lagen, eine verlässliche Erfolgsbilanz in der Projektentwicklung für den eigenen Bestand (built to suit) und unsere Kontinuität als langfristiger Bestandshalter bieten unseren Mietern Stabilität und Sicherheit.

Befragung zur Mieterzufriedenheit

Ende 2021 hat CA Immo eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit durchgeführt. In einer ersten Erhebungsphase wurden die 50 wichtigsten Mieter zu telefonischen bzw. persönlichen Interviews eingeladen. Insgesamt nahmen rund 70% der kontaktierten Unternehmen an der Befragung teil. Folgende Schwerpunktthemen wurden hierbei untersucht:

- Zufriedenheit mit der Betreuung und dem Mietobjekt
- Flächenbedarf und –nutzung
- Bedarf an Serviceleistungen wie e-Ladestationen, Digitalisierung im Gebäude
- Anforderungen in Bezug auf ESG/Nachhaltigkeit.

Die Ergebnisse der Befragung werden nach erfolgter Analyse zur gezielten Optimierung unserer Gebäude und Dienstleistungen herangezogen – mit dem Ziel, die Loyalität und Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Eine Wiederholung der Befragung ist regelmäßig – zumindest alle drei Jahre – vorgesehen.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette



CA Immo prüft Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern lässt sich auch die Einhaltung sozialer Standards bestätigen. Bei Baudienstleistungen verpflichtet CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Eignung eines Bieters und seines Angebots wird auch die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo

Vergaberichtlinie, die unter caimmo.com/esg-richtlinien abrufbar ist.

2. MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo für die Mitarbeiter bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen optimal zur Entfaltung zu bringen. Wir bieten sichere und attraktive Arbeitsumgebungen, vielfältige internationale Entwicklungsmöglichkeiten und sorgsame, vorausschauende Personalentwicklung mit dem Ziel, unseren Mitarbeitern das zu bieten, wofür auch unsere Büroimmobilien stehen: einen „place where people love to work“.

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Zum Stichtag waren konzernweit 441¹⁾ (31.12.2020: 437²⁾) Mitarbeiter bei CA Immo angestellt. Deutschland ist mit rund 52% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Osteuropa (23%) und Österreich (21%). Die restlichen 4% entfallen auf Mitarbeiter der omniCon-Niederlassung in Basel³⁾. Von den insgesamt 247 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 108 (2020: 119) in der omniCon angestellt (davon 19 in der omniCon-Zweigstelle in Basel). CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2021 arbeiteten Menschen aus 22 Nationen für CA Immo.

Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2021 sind von insgesamt 441 Mitarbeitern 430 in unbefristeten Arbeitsverhältnissen und 11 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Der Anteil der befristet Angestellten nach Arbeitsvertrag liegt bei 2%.

CA Immo bekennt sich in ihrer CSR Policy klar zur Vereinigungsfreiheit ihrer Mitarbeiter. Dieses Regelwerk definiert zudem die Haltung von CA Immo zu Themen wie

¹⁾ Davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 31 karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer

²⁾ Davon rund 11% TZA; inkl. 26 karenzierte Mitarbeiter

³⁾ Die omniCon ist eine auf Construction Management spezialisierte Tochtergesellschaft der CA Immo, die in Deutschland und der Schweiz aktiv ist

Arbeitnehmerverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen. Die CSR Policy ist unter caimmo.com/esg-richtlinien abrufbar. In Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen – u. a. zur Unterstützung der Work-Life-Balance – im Rahmen von Betriebsvereinbarungen definiert.

CA Immo hat zuletzt im Jahr 2020 eine konzernweite Analyse der **Mitarbeiterzufriedenheit** in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) durchgeführt. Im Vergleich

zur im Jahr 2016 durchgeführten GPTW-Umfrage lag die Zufriedenheitsquote nahezu unverändert bei 86% (2016: 85%). Die Umfrage ist standardisiert und bewertet Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Kameradschaft und Glaubwürdigkeit. Besonders positiv hervorgehoben wurden seitens der teilnehmenden Mitarbeiter (Beteiligung an der Umfrage: 76%) Faktoren wie Teamarbeit, Arbeitsumfeld, Portfolio, Reputation, Fokus auf Nachhaltigkeit und Stabilität. CA Immo plant, Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit zumindest alle drei Jahre durchzuführen.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2021 in %	Eintritte / Austritte 2021	Neuein- stellungen ²⁾ 2021 in %	Fluktuation ³⁾ 2021 in %
	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %	2021 Ø				
Österreich	80	92	15	86	62	21/10	24	12
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	252	247	-2	250	39	15/20	6	8
Osteuropa	105	102	-3	106	72	10/13	9	12
Gesamt	437	441	1	442	51	46/43	10	10

¹⁾ Headcounts, davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 31 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 20 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1)

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount)

⁴⁾ Ende 2021 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 19 lokale Mitarbeiter beschäftigt

Mitbestimmung der Mitarbeiter und interne Kommunikation

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Mitarbeitern ist uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen CEO-Infomeetings, Infomails, Management Meetings bzw. Team Jour Fixes – umfassend und zeitgerecht an alle Mitarbeiter weitergegeben. Der im Wiener Headquarter ansässige **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden 14-tägig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Arbeitnehmerthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo sind vier Arbeitnehmervertreter aus dem österreichischen Betriebsrat vertreten. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine Mitbestimmung im Aufsichtsrat inkl. Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

Mitarbeiterbeteiligung und soziale Zuwendungen

CA Immo bietet den Mitarbeitern – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse). Zusätzlich zum Fixgehalt können alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft.

Talente Management und Personalentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Mitarbeitern ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung.

gung. Im Jahr 2021 fanden Schulungen u. a. zu den Fachgebieten Asset und Portfolio Management sowie Datenanalyse und -prognosen statt (Real Estate Analyst Training). Pandemiebedingt wurde ein Großteil der Schulungen virtuell abgehalten.

Darüber hinaus unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie Zuschüssen für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich unter www.caimmo.com/de/karriere/.

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft zumindest einmal jährlich ein **Mitarbeitergespräch** zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Mitarbeiter als auch auf den Bedarf an Expertise und Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. 2021 haben rund 98% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, die restlichen 2% entfallen auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2021 eingetreten sind. Um eine Kultur des kontinuierlichen Feedbacks zu fördern, wird seit 2021 jedes Mitarbeitergespräch in einem zentralen HR-Tool digital erfasst. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden. Neu in das Jahresgespräch aufgenommen wurde eine Potenzialanalyse der Mitarbeiter, um Talente und Trainingsbedarf optimal zu unterstützen.

DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung	
				in Stunden	in Tagen
Österreich ¹⁾	Frauen	18,8	4,8	11,5	1,4
	Männer	22,6	3,2	12,5	1,6
Deutschland ²⁾	Frauen	29,5	8,1	5,3	0,7
	Männer	28,8	5,5	5,0	0,6
CEE ³⁾	Frauen	20,5	1,1	4,7	0,6
	Männer	20,2	0,5	6,9	0,9

¹⁾ Exkl. eines Langzeitkrankstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 5,5 Tagen.

²⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Deutschland bei 8,9 Tagen und für Männer bei 6,1 Tagen.

³⁾ Exkl. eines Langzeitkrankstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Männer in CEE bei 2,0 Tagen.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz



Im Berichtsjahr 2021 wurden zwei **Arbeitsunfälle** verzeichnet. Die dadurch verursachten Ausfälle betrug jeweils nicht länger als einen Monat. Sonstige wesentliche berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern wurden 2021 keine bekanntgegeben.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen vier Mal und ein Mal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Ein interner Sicherheitsbeauftragter je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2021 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen (siehe auch Kapitel Mieter & Dienstleister).

Um die physische und psychische Gesundheit der Mitarbeiter langfristig zu schützen, bietet CA Immo im Rahmen der **betrieblichen Gesundheitsvorsorge** u. a. folgende Maßnahmen und Förderungen an:

- Kontinuierliche physische und virtuelle (digitale) Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- Regelmäßige, freiwillige Erste-Hilfe-Kurse
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und Stressvermeidung/Bewältigung
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

Seit dem Jahr 2021 bietet CA Immo den Mitarbeitern neben den rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Arbeitssicherheit (wie z.B. Arbeitsplatz- und Homeoffice-Unterweisungen) auch Augenuntersuchungen sowie weitere medizinische Screenings, die für das spezifische Aufgabengebiet der jeweiligen Mitarbeitergruppe relevant sind. Die Durchführung einer konzernweiten virtuellen „Digital Wellness Week“ mit Schulungen zu Themen wie Stressmanagement, digitalem Gleichgewicht und Essen als Medizin rundeten das Angebot ab.

Die Pandemie brachte neben vielen Einschränkungen auch psychische Belastungen mit sich. CA Immo hat daher konzernweit eine externe **psychologische Unterstützung für Mitarbeiter** (Employee Assistance Program) in Form von telefonischer oder persönlicher Beratung zur Verfügung gestellt. Dieses Service steht sowohl CA Immo Mitarbeitern als auch ihren im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen zur Verfügung. Unser Kooperationspartner in Österreich, das Hilfswerk, bietet beispielsweise in seinem KEEP BALANCE Programm eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Zeitmanagement und Stress, Konflikten oder Veränderungen im Arbeitsumfeld an. Auch Partnerschaftsprobleme, Fragen zu Trennung, Scheidung oder Kindererziehung und familiäre Konflikte können mit den Beratungsexperten besprochen werden.

Covid-19

Ergänzend zu den im Abschnitt „Mieter & Dienstleister“ angeführten Sicherheitsvorkehrungen in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude werden in den eigengenutzten CA Immo Büros zusätzlich folgende Covid-19-Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter umgesetzt:

- Kostenlose Covid-19-Testkits für Mitarbeiter und Besucher an allen Standorten
- Bereitstellung von Mund-Nasenschutz an der Rezeption
- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäude- und Bürobereichen (außer am eigenen Arbeitsplatz)
- Reduzierung von Kurierlieferungen, einschließlich privater Pakete, auf ein Minimum.

Ein spezieller Maßnahmenkatalog zur Schaffung einer **sicheren Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter** in allen eigengenutzten Büroräumlichkeiten wurde kontinuierlich adaptiert und intern kommuniziert. So gilt aufgrund der Covid-19-Pandemie seit 13. März 2020 eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo-Mitarbeiter mit freiwilliger Büropräsenz, max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings wurden bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts nur in Ausnahmefällen durchgeführt.

CA Immo hat während des Jahres 2021 weder Kurzarbeit noch sonstige mit der Pandemie in Verbindung stehende staatliche Förderungen in Anspruch genommen. Dank frühzeitiger Investitionen in moderne IT-Ausstattung (z. B. Laptops für alle Mitarbeiter, virtuelles Konferenzsystem) und Umstellung auf digitale Prozesse konnten alle Mitarbeiter weitgehend ungestört im Home-

Office bzw. am Büroarbeitsplatz unter Einhaltung konzernweiter Sicherheitsvorkehrungen weiterarbeiten.

Weitere Informationen zum Thema Gesundheit und Sicherheit für Mitarbeiter finden sich in unserer CSR Richtlinie unter caimmo.com/esg-richtlinien.

Diversity und Inklusion

CA Immo ist in zahlreichen Ländern unterschiedlicher Sprache und Kultur tätig und anerkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte jedes Einzelnen. Deshalb sind wir stets bemüht, Diversität innerhalb des Unternehmens zu fördern und Mitarbeitern den Raum zu geben, ihr volles Potenzial auszuschöpfen, um so außergewöhnliche Ergebnisse für Kunden und Gesellschaft zu erzielen. Wir sind bestrebt, Arbeitsplätze frei von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung, Alter, ethischer Zugehörigkeit, Beeinträchtigungen jedweder Art oder aus anderen Gründen zu schaffen. CA Immo toleriert kein respektloses oder unangemessenes Verhalten, keine unfaire Behandlung oder unfaire Vergeltungsmaßnahmen jeglicher Form.

CA Immo respektiert die Rechte, Interessen und Bedürfnisse der Mitarbeiter und achtet auf deren Individualität, um eine entsprechende Gleichberechtigung und Chancengleichheit herzustellen. In diesem Sinne verpflichtet sich CA Immo in ihrer Corporate Social Responsibility (CSR) Richtlinie zu einem fairen und respektvollen Umgang mit den Mitarbeitern. Parallel dazu verpflichtet CA Immo ihre Mitarbeiter zu einem respektvollen und fairen Verhalten untereinander und gegenüber Dritten (Bewerber, Dienstleister, Vertragspartner etc.).

Für die Beachtung und Umsetzung von Vielfalt und Gleichberechtigung im Arbeitsalltag jeder Abteilung sind die jeweiligen Führungskräfte verantwortlich. Die Verantwortung für Diversity Initiativen von CA Immo obliegt dem Group Head of Human Resources. Die Grundlage zur Förderung von Vielfalt und Gleichberechtigung basiert einerseits auf den konzernweit gültigen Policies (CSR-Policy, Code of Ethic and Code of Conduct) sowie der Selbstverpflichtung, sich für Diversity Management einzusetzen, die wir mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt eingegangen sind.

CA Immo ist Kooperationspartner von **myAbility Social Enterprise GmbH**. myAbility ist eine soziale Unternehmensberatung, die Chancengerechtigkeit schafft und die

Gesellschaft aus der Wirtschaft heraus barrierefrei machen will.¹⁾ Für den Standort Frankfurt hat CA Immo die Zusammenarbeit als Pilotprojekt gestartet, um Studierenden mit Beeinträchtigungen Einblicke in unterschiedliche Fachabteilungen zu ermöglichen und eine Kultur der Inklusion unter den CA Immo-Mitarbeitern zu fördern. Im Jahr 2022 soll dieses Projekt in Wien fortgesetzt werden.

Im Jahr 2021 bot CA Immo erstmals ein **Bullying Awareness Training** für alle Führungskräfte an, das die Themen sexuelle Belästigung, Bullying/Mobbing und Bossip behandelte. Steigerung des Bewusstseins der Führungskräfte gegenüber diesen Themen, frühzeitiges Erkennen und Einschreiten bzw. Gegensteuern waren Ziel dieses Trainings. Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

Gender Diversity

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mitarbeiterstruktur – und zwar in der Belegschaft insgesamt wie auch auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Im Rekrutierungsprozess wird neben den fachlichen Qualifikationen auch auf die Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Seit 2020 unterstützt CA Immo die Initiative Frauen in Führung (F!F)²⁾, die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

Beim Bewerbungs- und Auswahlprozess achtet CA Immo auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen. Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns dabei besonders wichtig. CA Immo stellt sich jährlich einem entsprechenden Benchmarking im Rahmen des Best Recruiters Awards³⁾. Bei diesem Benchmarking werden die Qualität des Recruitingprozesses, die Karriere website und unter anderem auch die Ausrichtung des Unternehmens auf soziale Verantwortung und Diversität von einer externen Agentur kritisch untersucht.

CA Immo erhielt zuletzt für ihre Performance das Best Recruiters-Siegel in Gold und Silber.

CA Immo will zudem den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nach-

besetzung von Führungspositionen gezielt Frauen angesprochen; weiblichen Bewerberinnen wird bei gleichwertigen Qualifikationsprofilen im Recruiting-Prozess der Vorzug gegeben. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Dieses Modell wurde von einigen Führungskräften bereits in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet. Um die Nachfolgeplanung und Förderung von Nachwuchsführungskräften entsprechend divers zu gestalten, werden für das internationale Talentprogramm (FIRE) regelmäßig 50% Frauen und 50% Männer nominiert und auf eine möglichst breite Aufgabenvielfalt und Länderabdeckung unter den Teilnehmern geachtet. Schulungen und Beratung zum Thema Diversität und Vielfalt sind regelmäßig Teil des Mitarbeiter-Trainingsprogramms. Ab 2022 wird das Thema Diversitätsentwicklung zumindest ein Mal jährlich in die Agenda einer Aufsichtsratssitzung aufgenommen.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2020: 51%). Mit 73% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (62%) und Deutschland (39%). Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich von 32% (31.12.2020) auf 30% (31.12.2021) leicht gesunken. Seit 1. Jänner 2022 gehört dem CA Immo Dreier-Vorstandsteam auch eine Frau an. Im Aufsichtsrat sind vier Frauen vertreten. Der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 36% bzw. bei getrennter Betrachtung 43% unter den Kapitalvertretern und 25% unter den Arbeitnehmervertretern.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CA Immo insbesondere durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väterkarenz und Papamonat. Karencierte Mitarbeiter werden in das interne Informationsnetz eingebunden und haben die Möglichkeit, an den jährlich stattfindenden Teammeetings und Firmenveranstaltungen teilzunehmen.

Geschlechtsspezifisches Lohngefälle (Gender Pay Gap)

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach

¹⁾ <https://www.myability.org/>

²⁾ <https://www.frauen-in-fuehrung.info/>

³⁾ <https://bestrecruiters.eu/>

und nach geschlossen werden kann. Im Jahresvergleich hat sich das geschlechtsspezifische Lohngefälle (Gesamtvergütung) auf Führungsebene von -2,1% (31.12.2020) auf 0,3% und auf Mitarbeiterebene von 8,2% (31.12.2020) auf 6,4% reduziert.

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN
(BASIS: 441 MITARBEITER)¹⁾

in %		≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
Mitarbeiter (377)²⁾				
Weiblich		5%	40%	11%
Männlich		4%	25%	16%
Gesamt		9%	64%	27%
Führungskräfte (61)³⁾				
Weiblich		0%	25%	5%
Männlich		0%	38%	33%
Gesamt		0%	62%	38%
Vorstand (3)				
Weiblich		0%	0%	0%
Männlich		0%	33%	67%
Gesamt		0%	33%	67%
Alle Mitarbeiter (441)		34	281	126

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 20 Mitarbeiter (Stand 31.12.2021) der Joint-Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen-Kategorie. Die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 405-1). ²⁾ Davon 1% mit Behinderung. ³⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

GENDER DIVERSITY¹⁾

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches	
			Basisvergütung	Lohngefälle ²⁾ Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	64	36	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	57	43	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	75	25	0	0
Vorstand	100	0	0	0
Führungskräfte	70	30	-1,0	-0,3
Mitarbeiter	45	55	5,6	6,4
Gesamt	49	51		

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig
²⁾ Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG Anhang

Ausblick auf 2022

Die weitere Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit, eine auf sich rasch ändernde allgemeine Rahmenbedingungen abgestimmte Personalentwicklung und klare Positionierung der CA Immo-Arbeitgebermarke sind wesentliche Zielsetzungen für die kommenden Jahre.

3. NACHHALTIGE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG



Als international tätiger Projekt- und Stadtquartiersentwickler wirkt CA Immo u. a. auch auf das gesellschaftliche und soziale Umfeld in ihren Kernstädten ein. Wir haben den Anspruch, gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität zu schaffen, in denen Menschen morgen genauso gerne leben wie heute. Unsere Quartiere sind gekennzeichnet durch gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Verbindung von Arbeiten und Wohnen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Bereitstellung von Grünflächen und öffentlichen Räumen macht diese Orte integrativ und zugänglich für alle Stadtbewohner.

Schaffung sozialer Infrastruktur

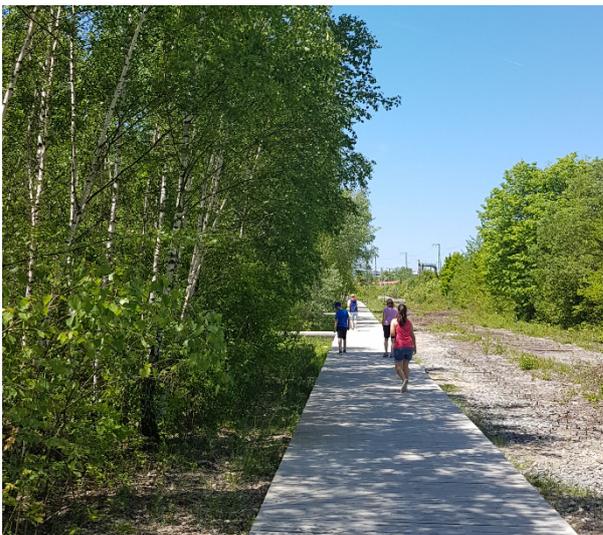
Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung von Altstandorten öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zu meist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 24 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 30% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden. Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen schafft CA Immo in Kooperation mit den jeweiligen Kommunen vielfältige soziale Angebote und Infrastruktur, unter anderem:

- Parks, Spiel-, Sport- und Öko-Ausgleichsflächen
- Schulen, Kitas, Nahversorgung
- öffentliche Straßen und (Fahrrad-)Wege.

Dies bewirkt eine nachhaltige innerstädtische Flächen-nutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität.

Der von CA Immo errichtete 60.000 m² große Landschaftspark im Wohnquartier **Baumkirchen Mitte** wurde im Jahr 2021 mit dem bayerischen Landschafts-Architektur-Preis ausgezeichnet. Das Areal, auf dem fast 70 Jahre lang Lokomotiven und Güterwaggons rangierten, ist heute ein besonderer Lebensraum für seltene Tierarten. Die Jury hob in ihrer Begründung insbesondere den ganzheitlich nachhaltigen Ansatz für den Landschaftspark

hervor sowie das sensible Erschließungskonzept und die Verdeutlichung der besonderen „Verantwortung der Landschaftsarchitektur für die soziale, ökologische und nachhaltige Qualität von Freiräumen und ihrer städtebaulichen Einbindung“.⁴⁾



2021 gewann die Quartiersentwicklung **Baumkirchen Mitte** den Bayerischen Landschaftsarchitektur-Preis 2020 in der Kategorie "Wohnumfeld".

In Summe investierte CA Immo im Jahr 2021 rd. 450.000 € in die soziale Infrastruktur ihrer deutschen Stadtquartiere, u. a. in Planungskosten für eine Kindertagesstätte in Baumkirchen und Beitragszahlungen zur Errichtung der Vereinssporthalle ESV München Ost. Für 2022 ist u. a. die Errichtung eines Spielplatzes in der Eurocapacity Berlin sowie einer Grünfläche mit großzügigen Sport- und Spielflächen im Quartier Baumkirchen Mitte geplant.

Wohnbaurechtschaffung

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungsprojekte hat CA Immo in den vergangenen zwei Jahrzehnten Baurecht für mehr als eine Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) Wohnbau in Frankfurt, München, Regensburg, Mainz, Berlin und Wien geschaffen. Das entspricht mehr als 12.000 Wohneinheiten. Rund 3.300 Wohneinheiten wurden von CA Immo selbst entwickelt, vielfach mit Joint-Venture-Partnern. Weitere ausgedehnte Grundstücksreserven für städtische Wohnquartiere in München befinden sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Grundstücksaufbereitung und Baurechtschaffung.

Im Jahr 2021 wurde der Bauantrag für das letzte Grundstück des Quartiers Baumkirchen eingereicht. Dieser sieht die Errichtung eines Gebäudes mit 54 geförderten und 11 frei finanzierten Wohnungen sowie rd. 500 m² Retailfläche in Holz-Hybridbauweise vor. Zudem beinhaltet das Projekt eine ca. 850 m² große Kindertagesstätte in Holzbauweise, die nach Fertigstellung im Teileigentum an die Landeshauptstadt München übertragen wird.

4. GEMEINNÜTZIGES ENGAGEMENT

Kultur- und Sozialsponsoring

Im Zuge der innerstädtischen Quartiersentwicklungen und Konversion vormals industriell genutzter Areale stellt CA Immo seit vielen Jahren Flächen und Gebäude kostenlos bzw. günstig für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung. Ein Beispiel hierfür sind die als Ausstellungsfläche genutzten Rieck-Hallen und die Liegenschaft Hamburger Bahnhof am Berliner Hauptbahnhof.

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2021 u. a. durch Spenden an das Deutsche Rote Kreuz und die Aktion „Deutschland hilft“ die Opfer der Flutkatastrophe in Deutschland unterstützt. Weitere Mittel gingen an die „Child Nutrition Foundation“ in Budapest bzw. flossen als Unterstützung in die Errichtung eines Krankenhauses in Bukarest. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2021 rd. 96.000 € an soziale und medizinische Einrichtungen.

Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß einer im Jahr 2020 neu erstell-

⁴⁾ <https://www.bdla.de/de/bayerischer-landschaftsarchitektur-preis/2020/gewinner>

ten Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrer aktiven Tätigkeit für das Gemeinwohl an bis zu zwei Arbeitstagen pro Jahr nachzukommen.

5. CYBERSECURITY

CA Immo sieht eine ausgeprägte Cybersecurity als maßgeblich für das reibungslose Funktionieren ihrer Geschäftstätigkeit an. Netzwerk-, Programm-, Informations- und Betriebssicherheit bilden den Kern dafür. Das IT-Sicherheitskonzept von CA Immo behandelt Themenschwerpunkte wie Sicherheitsmanagement, Sicherheitsziele, Schutzbedarf und Risikoanalyse, um die Cyberresilienz von CA Immo stetig zu erhöhen. Durch standardisierte Prozesse und Maßnahmen sollen Bedrohungspotenziale und Cyberrisiken frühzeitig erkannt und der Schutzbedarf (in den Ausprägungen niedrig bis sehr hoch) für jedes IT-System festgestellt werden. Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen sowie Cyberangriffe sind vorhanden und werden laufend auf ihre Aktualität geprüft. Revisionspläne sehen in regelmäßigen Abständen Prüfungen von Datenschutz und der IT Sicherheit vor. Dies betrifft sowohl IT-technische Belange als auch ablauforganisatorische Themen wie z. B. die Einhaltung der Regelungen zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Seit einigen Jahren werden interne und externe Sicherheitsaudits durchgeführt. Die letzte externe Prüfung wurde im Dezember 2021 von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft absolviert. Die im Rahmen dieser Audits zusammengestellten Informationen und neuen Erkenntnisse werden in unserer Cybersecurity Policy dokumentiert. Die Fachabteilung Organisation und IT ist konzernweit für IT Security verantwortlich.

Alle CA Immo Mitarbeiter werden mindestens einmal jährlich zum Thema Cybersicherheit geschult. Zu Beginn des Arbeitsverhältnisses werden IT-Richtlinien an alle Mitarbeiter ausgehändigt, auch im konzernweiten Intranet finden CA Immo-Mitarbeiter Informationen zum Thema IT Sicherheit. Die IT-Richtlinien beinhalten unter anderem Informationen und Regeln zu Datensicherung, Datenaustausch und Datentransfer, Datenschutz, Nutzung von E-Mail und Internet sowie mobilen Geräten, Heimarbeitsplätzen und Remote-Zugängen.

GESCHÄFTSETHIK, CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE



CA Immo will im Rahmen ihres Einflussbereichs einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen und integrierten Wirtschaft leisten. Dieses Engagement bedarf der Mitwirkung vieler, sowohl eigener Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung unserer Grundsätze und Initiativen anregen bzw. verpflichten. Sämtliche Informationen zum Thema Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Menschenrechte finden sich im Corporate Governance Bericht. Entsprechende Richtlinien sind darüber hinaus auf unserer Konzernwebsite unter caimmo.com/esg-richtlinien abrufbar, u. a.:

- Code of Ethics & Code of Conduct
- Geschenke- und Spendenrichtlinie
- CSR Richtlinie
- Vergaberichtlinie.

ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 8 DER EU-VERORDNUNG ÜBER DIE EINRICHTUNG EINES RAHMENS ZUR ERLEICHTERUNG NACHHALTIGER INVESTITIONEN (EU-TAXONOMIE)

Die Verordnung (EU) 2020/852 („EU Taxonomie-Verordnung“) trat am 12. Juli 2020 in Kraft. Sie zielt darauf ab, nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu definieren und stellt einen wichtigen EU-Rechtsakt dar, um Transparenz zu fördern und Investitionen in diese Aktivitäten zu ermöglichen, auszuweiten und damit den europäischen Grünen Deal umzusetzen.

Der Umfang der innerhalb der EU Taxonomie angeführten Wirtschaftsaktivitäten ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf Sektoren mit signifikantem ökologischen Fußabdruck und somit besonderem Potenzial, positiv zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft als energie- und somit emissionsintensiver Sektor ist einer der Adressaten der EU Taxonomie.

Entsprechend der EU-Taxonomie gilt eine Wirtschaftsaktivität dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet wird, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt wird („do no significant harm, DNSH“) und die Wirtschaftsaktivität unter Einhaltung gewisser Mindestschutzkriterien insbesondere in Bezug auf verantwortliches unternehmerisches Handeln sowie Menschen- und Arbeitnehmerrechte durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist ab 2022 anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu berichten. Auch über die Einhaltung der Mindestschutzkriterien ist im Rahmen der Ermittlung des Anteils an nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten ab dem Geschäftsjahr 2022 zu berichten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die technischen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nur in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel vor. Eine Veröffentlichung der finalen Kriterien für die verbleibenden vier Umweltziele (Gewässerschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Biodiversität) wird im Lauf des Jahres 2022 erwartet.

Gem. Art 10 des „delegierter Rechtsakt zu den neuen Berichtspflichten nach Art. 8 der Taxonomie-Verordnung“ greifen für das Berichtsjahr 2021 Erleichterungsvorschriften, wonach lediglich über den Anteil der von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten zu berichten ist. Eine Berichtspflicht über den Anteil der nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten (im Sinne der Anwendung vordefinierter technischer Bewertungskriterien) besteht erst ab dem Berichtsjahr 2022.

Da der Anwenderkreis der EU Taxonomie an jenen der nichtfinanziellen Berichterstattung nach Artikel 19a bzw. Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU anknüpft und sich demnach auf große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern erstreckt, ist CA Immo zum Berichtszeitpunkt nicht von den Berichtspflichten laut EU Taxonomie erfasst. Um auch in Bezug auf ihre nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten transparent zu sein, legt CA Immo die betreffenden Informationen freiwillig offen.

Im Folgenden werden die für CA Immo zutreffenden Wirtschaftsaktivitäten mit den gem. Art. 8 EU Taxonomie-Verordnung zu berichteten finanziellen Leistungsindikatoren (Umsatzerlöse, Investitionsausgaben & Betriebsausgaben) dargestellt. Diese Darstellung inkludiert die Anteile der **von der Taxonomie erfassten** Wirtschaftsaktivitäten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben.

Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 6,3 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2021 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 280,2 Mio. €. Des Weiteren wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen (asset und share deal) iHv 143,5 Mio. € erzielt. Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen werden ebenso erfasst und liegen im Jahr 2021 im negativen Bereich (Umsatzkorrektur Vorjahr). Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 17,3 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht von der EU Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste an von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2021 zwei Aktivitäten identifiziert:

- Erwerb von und Eigentum an Gebäuden: Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien (Anm.: z.B. durch Vermietung). Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige dem NACE-Code L.68 zugeordnet werden
- Neubau: Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige dem NACE-Code F.41.2 zugeordnet werden.

Die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2021 stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	NACE Code	2021	
		Absoluter Umsatz	Anteil am gesamten Umsatz 2021 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	423.660	
7.1 Neubau	F.41.2	–926	
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		422.734	96
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		17.296	4
Gesamter Umsatz (A+B)		440.030	100

Investitionen (CapEx)

Als Investitionsausgaben iSd EU Taxonomie gelten Zugänge zum Anlagevermögen oder zu Nutzungsrechten. CA Immo hat Investitionsausgaben vorrangig in Form von Zugängen zum Immobilienportfolio zu verzeichnen (Ankäufe von Bestandsimmobilien, Projektentwicklung für den eigenen Bestand). Weiters werden Investitionen in Form von Renovierungen und Sanierungen des im Eigentum von CA Immo befindlichen Gebäudebestands getätigt. Beide Arten von Zugängen sind als CapEx der Wirtschaftsaktivität “Erwerb von und Eigentum an Gebäuden” zuzuordnen.

Investitionen in Dienstwagen sind unter der Wirtschaftsaktivität „Beförderung mit Personenkraftwagen“ ebenso von der Taxonomie erfasst.

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 2,3 Mio. € sind nicht von der EU Taxonomie erfasst.

Insgesamt stellen sich die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Investitionsausgaben für das Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

In TEUR	NACE Code	Absoluter CapEx 2021	Anteil an den gesamten CapEx 2021 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	212.056	98,8
6.5 Beförderung mit Personenkraftwagen	H.49.39	361	0,2
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		212.417	98,9
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		2.280	1,1
Gesamte CapEx (A+B)		214.697	100

Betriebsausgaben (OpEx)

Betriebsausgaben gemäß Definition der EU Taxonomie sind neben Forschungs- und Entwicklungsausgaben zur Reduktion von Treibhausgas-Emissionen alle Instandhaltungs- und Reparaturausgaben sowie sonstige direkt zurechenbare Kosten, die für die laufende Instandhaltung und Erhaltung der Funktionalität des Sachanlagevermögens relevant sind.

In Bezug auf das Geschäftsmodell von CA Immo kommen OpEx im Wesentlichen in Form von nicht kapitalisierten Kosten für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen an bestehenden Immobilien in Betracht.

Die von der EU Taxonomie erfassten Betriebsausgaben sind daher zur Gänze der Wirtschaftsaktivität "Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" zuzuordnen und stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	NACE Code	Absoluter OpEx 2021	Anteil an den gesamten OpEx 2021 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	-5.236	100
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		-5.236	100
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten			
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		0	0
Gesamte OpEx (A+B)		-5.236	100

ESG ANHANG

WESENTLICHE NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄß § 267A ABS. 2 UGB (NADIVEG)

	CA Immo Fokusthemen	EPRA Leistungsindikatoren
Umweltbelange	Klima & Energie, Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette, Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Elec-Abs, Elec-LFL, DH&C-Abs, DH&C-LFL, Fuels-Abs, Fuels- LFL, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water- Abs, Water-LFL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LFL, Cert-Tot
Arbeitnehmerbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S- Emp, Emp-Training , H&S-Asset, H&S-Comp, Comty-Eng
Sozialbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	H&S-Comp, Comty-Eng
Achtung der Menschenrechte	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Board
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Select Gov-CoI

BERICHTERSTATTUNG GEMÄß DER TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

Themenbereiche	Themen	Kapitel
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG Bericht
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG Bericht
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG Bericht
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht
Kennzahlen und Ziele	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG Bericht
	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht und Anhang
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG Anhang, ESG Bericht
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht

EPRA NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Wir berichten über unser Engagement im Bereich Umwelt, Gesellschaft und Governance in Übereinstimmung mit den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations 3rd Edition (sBPR). Wir gehen in drei Bereichen auf die EPRA sBPR ein:

- Übergreifende Empfehlungen
- Leistungskennzahlen zur Nachhaltigkeit (Seite 97-105)
- Bericht zur Nachhaltigkeitsperformance (ESG Bericht, Corporate Governance Bericht)

6. ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Alle im Zuge der ESG Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf die CA Immobilien Anlagen AG und sämtliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im jeweils angegebenen Berichtszeitraum oder –stichtag (außer anderweitig angegeben). Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios (Seite 97-103) inkludiert ausschließlich Bestandsobjekte, die während des gesamten Berichtsjahrs in Betrieb und zu 100% im Eigentum von CA Immo waren. Immobilien, die im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr) erworben, veräußert oder fertiggestellt wurden und somit nicht über den gesamten Zeitraum Teil unseres Bestandsportfolios waren, wurden nicht berücksichtigt.

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios (Seite 97-103) bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2020 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2021 bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2021, sofern nicht anders angegeben.

Geltungsbereich

Wir bemühen uns, über alle Objekte innerhalb der oben definierten Organisationsgrenze zu berichten, ausgenommen:

- Immobilien die als Grundstücksreserve klassifiziert sind, z. B. temporäre Gebäude, Gebäude mit Zwischennutzung
- Parkhäuser.

Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 91% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien¹⁾, der Rest auf Hotels (5%) bzw. sonstige Nutzungsarten (4%).

Das gemäß dem oben beschriebenen Anwendungsbereich in den EPRA-Verbrauchsdaten auf Seite 97-100 erfasste CA Immo-Bestandsportfolio inkludierte im Jahr 2020 67 Bestandsgebäude, davon 54 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Einkaufszentrum und 12 Single-Tenant Gebäude (davon sechs Hotels). 40 Gebäude wurden mit Fernwärme beheizt, die restlichen 27 mit Gas. Im Vergleich zu 2019 wurde der Umfang des analysierten Portfolios 2020 deutlich erweitert und zusätzlich zur Assetklasse Büro alle Assetklassen (Hotel, Einzelhandel, Sonstige) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. In Summe waren im Geschäftsjahr 2020 rd. 90% des gesamten Bestandsportfolios (nach vermietbarer Nutzfläche, zum 31.12.2020. 2019: 76%) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten (inkl. Verbrauchsdaten für sieben eigengenutzte CA Immo Büros, die sich in CA Immo Gebäuden befinden).

Daten zu den drei von CA Immo selbst genutzten Büros, die sich nicht in CA Immo-Gebäuden befinden, werden getrennt in der Tabelle auf Seite 101 ausgewiesen.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2020 mussten zwei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenanalyse exkludiert werden.

Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2021

Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2021 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vor. Um trotzdem eine Indikation der entsprechenden Verbräuche geben zu können, haben wir Verbrauchswerte (Energie- und CO₂-Intensität des Bestandsportfolios) auf Basis der Verbrauchswerte 2020 unter Berücksichtigung von Klima- (Witterungs-) und Leerstandsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht dargestellt. Die EPRA-Tabellen im ESG-Anhang enthalten ausschließlich die vollständigen Verbrauchsdaten für 2019 und 2020.

¹⁾ Zum 31.12.2021, nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

Berichtsumfang

In der Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol:

- Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern im Gebäude, welche direkt von CA Immo beschafft wurden (Erdgas)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche im Zuge der Erzeugung der von CA Immo beschafften Energie außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind (Strom und Fernwärme)
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. CA Immo weist zum Stichtag ausschließlich Scope 3.13 Emissionen aus vermieteten Gebäuden aus (Downstream leased assets). Das sind Emissionen, die im Zuge des Energieverbrauchs von Mietern entstehen, welche ihre Energiemengen (Strom, Gas und Fernwärme) über Submetering von CA Immo (Mieterenergiebezug, vom Vermieter bezogen und an Mieter submetered) oder über direkte Verträge mit ihren Lieferanten beziehen.

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2020 sowohl **standortbasiert als auch marktbasierend**. Für die standortbasierte Umrechnung werden länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungsfaktoren von DEFRA (für Fernwärme und Gas) und der Internationalen Energieagentur IEA (für Strom) verwendet. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Faktoren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den entsprechenden Energieverträgen zur Anwendung.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte berichtete Energie- und Wasserverbrauch basiert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerständen. Für ein Single-Tenant-Gebäude wurden Schätzungen für Wasser- und Energiedaten auf Grundlage der Anforderungen der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations 3rd Edition vorgenommen. In einigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür wurden Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency bereitgestellt werden.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Es wurden nach Möglichkeit die gesamten Verbrauchsmengen (Energie und Wasser) der Liegenschaften erfasst.

Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausrüstung und Allgemeinflächen, vom Mieter bezogene Energie bzw. vom Vermieter bezogene Energie, welche direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Alle drei Komponenten werden in der Berichterstattung getrennt ausgewiesen. Der Wasserverbrauch erfolgt auf Grundlage des gesamten Gebäudes und umfasst daher auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermietern, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die zur Kalkulation der Energie- (Energy-Int), CO₂- (GHG-Int) und Wasserintensität (Water-Int) herangezogene Fläche von vermietbarer Nutzfläche (GLA) auf Brutto-Innenfläche (GIA in m²; inkl. im Gebäude befindliche Garagenstellplätze, Keller- und Lagerfläche) umgestellt. Die Werte für 2019 und 2020 wurden entsprechend angepasst. Nur die Gebäude, für die vollständige Daten vorliegen, werden in die Berechnung der Intensitätskennzahlen einbezogen. Für unsere eigenen Büros berichten wir die Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m²).

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde sowohl auf geografischer Basis als auch nach Asset-Klassen durchgeführt. Das Bestandsportfolio 2020 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien und der Slowakei).

Analyse – Like-for-Like Betrachtung

Die Like-for-Like-Betrachtung umfasst alle Immobilien, die in den letzten zwei vollen Berichtsjahren durchgängig in Betrieb und Teil des CA Immo-Bestandsportfolios waren (operative Kontrolle). Um eine aussagekräftige Vergleichbarkeit zu gewährleisten, beinhalten die einzelnen Leistungsindikatoren jeweils ausschließlich Objekte, für die vollständige Verbrauchsdaten aus beiden Jahren vorliegen.

Mitarbeiterkennzahlen

Mitarbeiterkennzahlen werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen ausgewiesen (inkl. karentzierte und Teilzeitarbeitskräfte, exkl. Studenten und Praktikanten). Wurde eine Kennzahl mit einer anderen Basis berechnet, wird diese in einer Fußnote näher erläutert.

ENERGIEVERBRAUCH UND CO₂ FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS 2019/2020

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio			
				2019	2020	Veränderung	
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		160.705.089	145.388.794	-9,5%	
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft ¹⁾		81.142.311	69.737.161	-14,1%	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		60.214.306	51.443.829	-14,6%	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		19.348.472	24.207.803	25,1%	
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	1%	-	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		154.268.358	133.983.230	-13,1%	
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft ¹⁾		77.599.441	67.073.158	-13,6%	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		58.535.460	50.085.100	-14,4%	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		18.133.457	16.824.972	-7,2%	
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾	DH&C-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme		46.049.995	60.629.345	31,7%	
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		43.613.937	48.452.961	11,1%	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	kWh	2.436.058	12.176.384	399,8%	
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾ , LFL	DH&C-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme		46.049.995	44.331.022	-3,7%	
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		43.613.937	41.686.070	-4,4%	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		2.436.058	2.644.952	8,6%	
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen (Gas)	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		63.022.091	54.584.527	-13,4%	
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		63.022.091	51.527.244	-18,2%	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		-	3.057.283	N/A	
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen, LFL	Fuels-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		56.921.641	51.527.244	-9,5%	
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		56.921.641	51.527.244	-9,5%	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		-	-	N/A	
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	187	173	-7,1%	
		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		138	119	-13,3%	
Energieintensität der Gebäude, LFL	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	196	174	-11,3%	
		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		136	122	-10,3%	
Direkte THG-Emissionen (gesamt), Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	11.586.611	9.474.314	-18,2%	
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e (standortbasiert) ²⁾	37.638.468	35.132.823	-6,7%	
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3.13	GHG-Indir-Abs ⁴⁾	Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e (markt-basiert) ²⁾	29.995.433	30.897.734 ³⁾	-3,5%	
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e (markt-basiert)	38.209.110	36.858.939	3,0%	
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3.13	GHG-Indir-Abs ⁴⁾	Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standortbasiert) ²⁾	30.149.850	30.676.305 ³⁾	1,7%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standortbasiert) ²⁾	34,64	31,35	-9,5%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)		Gesamtes Gebäude		54,27	51,66	-4,8%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2), LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		36,13	32,39	-10,3%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13), LFL		Gesamtes Gebäude)	59,50	52,96	-11,0%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	36,54	32,56 ⁶⁾	-10,9%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)		Gesamtes Gebäude		59,96	53,25 ⁶⁾	-11,2%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2), LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		36,53	33,87 ⁶⁾	-7,3%	
THG-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13), LFL		Gesamtes Gebäude		60,22	55,02 ⁶⁾	-8,6%	
			Gesamtes Gebäude	% des Portfolios zertifiziert	86	78	-9,41%
Anzahl der zertifizierten Liegenschaften		Cert-Tot ⁵⁾			86	78	-9,41%

¹⁾ Inkludiert von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen und Kühlung im gesamten Gebäude.

²⁾ Kein Bezug von Fernwärme im CA Immo-Bestandportfolio

³⁾ GHG-Indir-Abs exkludiert Emissionen von Verbräuchen, die exklusiv den Mietflächen zuzordnen sind (Scope 3.13 Emissionen).

⁴⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet, diese Werte repräsentieren jedoch nicht die vollständigen Scope 3-Emissionen gemäß GHG-Protocol. Es wird lediglich Scope 3 Kategorie 13 "Downstream leased assets" abgebildet.

⁵⁾ Nach Buchwert. Die Angaben beziehen sich auf alle Assetklassen. Eine detaillierte Aufstellung der zertifizierten Liegenschaften nach Zertifizierungsstandard finden Sie auf Seite 134.

⁶⁾ Die marktbasieren Daten 2020 weichen von den im Juli 2021 veröffentlichten Daten geringfügig ab, da ein Teil der marktbasieren Emissionsfaktoren der Energielieferanten zu diesem Zeitpunkt noch nicht verfügbar war. In diesen Fällen wurden, wie im GHG-Protocol Corporate Standard empfohlen, durchschnittliche standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet, um Lücken zu schließen.

LFL: like-for-like

Informationen zu den CO₂-Umrechnungsfaktoren sowie der Scope-Definition finden Sie auf Seite 95,96.

Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Hotel	Sonstiges ⁷⁾
2019			2020			2020		
21.546.998	11.867.453	127.290.638	28.181.726	13.641.938	103.565.130	138.637.846	3.038.558	3.712.389
5.270.429	8.795.550	67.076.332	6.881.413	9.375.718	53.480.030	68.478.695	-	1.258.466
-	-	60.214.306	-	1.358.729	50.085.100	51.300.241	143.588	-
16.276.569	3.071.903	-	21.300.312	2.907.491	-	18.858.910	2.894.970	2.453.923
0%	0%	0%	8%	0%	0%	2%	0%	0%
21.546.998	9.580.838	123.140.522	20.917.712	9.500.388	103.565.130	133.983.230	-	-
5.270.429	7.723.950	64.605.062	5.475.876	8.117.252	53.480.030	67.073.158	-	-
-	-	58.535.460	-	-	50.085.100	50.085.100	-	-
16.276.569	1.856.888	-	15.441.835	1.383.136	-	16.824.972	-	-
10.279.360	7.274.604	28.496.031	19.670.628	11.106.247	29.852.470	53.137.106	4.248.327	3.243.912
8.853.922	6.263.984	28.496.031	11.119.960	7.480.531	29.852.470	47.582.049	-	870.912
1.425.438	1.010.620	-	8.550.668	3.625.716	-	5.555.057	4.248.327	2.373.000
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
10.279.360	7.274.604	28.496.031	9.862.436	7.521.008	26.947.578	44.331.022	-	-
8.853.922	6.263.984	28.496.031	8.128.873	6.609.619	26.947.578	41.686.070	-	-
1.425.438	1.010.620	-	1.733.563	911.389	-	2.644.952	-	-
4.708.384	4.326.723	53.986.984	7.638.177	4.303.905	42.642.445	51.527.244	3.057.283	-
4.708.384	4.326.723	53.986.984	4.580.894	4.303.905	42.642.445	51.527.244	-	-
-	-	-	3.057.283	-	-	-	3.057.283	-
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4.708.384	4.326.723	47.886.534	4.580.894	4.303.905	42.642.445	51.527.244	-	-
4.708.384	4.326.723	47.886.534	4.580.894	4.303.905	42.642.445	51.527.244	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
165,54	91,24	211,44	166,61	120,59	182,45	172,94	153,88	280,08
102,81	100,50	150,74	97,27	93,71	130,55	121,03	N/A	55,57
168,21	122,01	209,91	162,96	119,01	182,45	174,20	N/A	N/A
102,81	100,50	149,25	99,28	101,50	130,55	122,18	N/A	N/A
865.636	795.468	9.925.507	842.289	791.359	7.840.666	9.474.314	-	-
3.410.850	2.370.276	31.857.342	4.337.545	2.642.255	28.153.023	34.801.150	-	331.673
5.970.549	620.591	23.404.293	9.523.003	1.240.597	20.134.133	27.431.904	2.193.918	1.271.912
1.992.818	1.334.696	34.881.596	2.401.793	1.617.661	32.839.486	36.644.471	-	214.469
5.970.549	775.009	23.404.293	9.189.851	747.462	20.738.991	27.614.517	1.789.876	1.271.912
23,35	15,13	42,11	22,31	15,21	37,30	31,98	N/A	8,66
47,30	18,97	65,70	44,70	19,02	58,16	52,33	32,78	73,80
23,35	16,53	42,26	22,76	16,54	37,30	32,39	N/A	N/A
47,30	18,97	66,21	45,70	18,46	58,16	52,96	N/A	N/A
15,60	11,36	45,16	13,97	10,67	42,16	33,31	N/A	5,60
41,05	13,53	68,75	37,91	11,07	63,65	54,32	26,66	73,80
15,60	11,36	45,39	12,92	11,70	42,16	33,87	N/A	N/A
41,05	13,53	69,34	36,16	12,43	63,65	55,02	N/A	N/A
84	34	95	69	24	100	80	64	0

⁷⁾ Hierzu zählen ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museumsgebäude (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ABFALLAUFKOMMEN UND WASSERVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS 2019/2020

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Veränderung
				2019	2020	
Abfall Gesamt		Gesamtes Gebäude	Tonnen	13.653	4.814	-64,7%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	8.395	2.830	-66,3%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.640	751	-71,5%
		Wiederverwendung		79	0	-99,9%
		Wiederverwertung (Recycling)		2.286	1.015	-55,6%
		Materialrückgewinnungsanlage		232	4	-98,3%
		Kompost		7	33	366,9%
		Sonstige		12	181	1.353,0%
		Gesamtmenge Verwertung		5.257	1.984	-62,3%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	61%	59%	-4,4%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		19%	16%	-19,3%
		Wiederverwendung		1%	0%	-99,8%
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	21%	25,9%
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	0%	-95,3%
		Kompost		0%	1%	1224,0%
		Sonstige		0%	4%	4.020,6%
		Gesamtmenge Verwertung		39%	41%	7,0%
Abfall gesamt LFL		Gesamtes Gebäude	Tonnen	13.619	4.509	-66,9%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	8.395	2.676	-68,1%
LFL		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.640	638	-75,8%
		Wiederverwendung		79	0	-99,9%
		Wiederverwertung (Recycling)		2.260	993	-56,1%
		Materialrückgewinnungsanlage		225	4	-98,3%
		Kompost		7	24	235,3%
		Sonstige		12	174	1297,9%
		Gesamtmenge Verwertung		5.224	1.832	-64,9%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	62%	59%	-3,7%
LFL		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		19%	14%	-27,0%
		Wiederverwendung		1%	0%	-99,8%
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	22%	32,7%
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	0%	-94,8%
		Kompost		0%	1%	912,9%
		Sonstige		0%	4%	4.122,8%
		Gesamtmenge Verwertung		38%	41%	6,0%
Abfallintensität		Gesamtes Gebäude		6,32	1,89	-70,1%
Abfallintensität LFL		Gesamtes Gebäude	kg/ m ²	6,46	2,05	-68,3%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude ¹⁾	m ³	585.313	417.488	-28,7%
Wasserverbrauch gesamt, LFL	Water-LFL	Gesamtes Gebäude ¹⁾		571.453	361.088	-36,8%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,44	0,28	-36,7%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs, LFL	Water-Int	Gesamtes Gebäude		0,41	0,26	-37,0%

¹⁾Kommunale Versorgung.
LFL: like-for-like

Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Hotel	Sonstige ²⁾
2019			2020			2020		
866	2.291	10.496	901	1.048	2.865	4.604	46	165
0	2.166	6.229	0	849	1.981	2.676	0	154
442	25	2.173	597	6	148	714	37	-
68	-	12	-	-	0	0	-	-
286	97	1.903	274	31	711	1.002	7	5
54	2	176	-	0	4	4	-	-
4	-	3	29	1	4	33	-	-
12	-	0	1	161	18	174	1	5
866	125	4.267	901	199	884	1.927	46	11
0%	95%	59%	0%	81%	69%	58%	0%	93%
51%	1%	21%	66%	1%	5%	16%	81%	0%
8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
33%	4%	18%	30%	3%	25%	22%	16%	3%
6%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	3%	0%	0%	1%	0%	0%
1%	0%	0%	0%	15%	1%	4%	3%	3%
100%	5%	41%	100%	19%	31%	42%	100%	7%
866	2.291	10.463	764	883	2.862	4.509	-	-
0	2.166	6.229	-	695	1.981	2.676	-	-
442	25	2.173	484	6	148	638	-	-
68	-	12	-	-	0	0	-	-
286	97	1.877	260	25	708	993	-	-
54	2	169	-	0	4	4	-	-
4	-	3	19	1	4	24	-	-
12	-	0	-	156	18	174	-	-
866	125	4.234	764	188	881	1.832	-	-
0%	95%	60%	0%	79%	69%	59%	N/A	N/A
51%	1%	21%	63%	1%	5%	14%	N/A	N/A
8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	N/A
33%	4%	18%	34%	3%	25%	22%	N/A	N/A
6%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	N/A	N/A
0%	0%	0%	3%	0%	0%	1%	N/A	N/A
1%	0%	0%	0%	18%	1%	4%	N/A	N/A
100%	5%	40%	100%	21%	31%	41%	N/A	N/A
0,00	10,35	6,67	0,00	3,36	2,12	1,90	0,00	4,02
0,00	10,35	6,87	0,00	3,24	2,18	2,05	N/A	N/A
56.113	52.352	476.848	73.083	70.520	273.885	365.783	36.568	15.136
56.113	52.352	462.988	36.804	50.399	273.885	361.088	-	-
0,26	0,25	0,48	0,22	0,25	0,29	0,25	0,55	0,27
0,26	0,25	0,48	0,17	0,24	0,29	0,26	N/A	N/A

²⁾ Hierzu zählen ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museum (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ENERGIE-, WASSERVERBRAUCH UND CO₂-FOOTPRINT DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2019/2020

Indikator	EPRA Code	Maßeinheit	2019	2020	Veränderung
Stromverbrauch gesamt ¹⁾	Elec-Abs	kWh	140.019	131.335	-6,2%
Davon % aus erneuerbaren Quellen		%	0%	44%	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	kWh	140.019	131.335	-6,2%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung ¹⁾		kWh	231.730	169.080	-27,04%
Davon % aus erneuerbaren Quellen	DH&C-Abs	%	0%	0%	0%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	kWh	231.730	169.080	-27,0%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ²⁾	Fuels-Abs ²⁾	kWh	0	0	0%
Energieintensität	Energy-Int	kWh/m ²	83	67	-19,2%
Direkte Treibhausgas-Emissionen, Scope 1	GHG-Dir	kgCO ₂ e	0	0	0%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen, Scope 2	GHG-Indir	kgCO ₂ e (standortbasiert)	90	75	-16,3%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen, Scope 2	GHG-Indir	kgCO ₂ e (marktbasiert)	78	65	N/A%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Flächen	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ² (standortbasiert)	20,07	16,80	-16,3%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Flächen	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ² (marktbasiert)	17,33	14,53	N/A%
Wasserverbrauch gesamt ³⁾	Water-Abs	m ³	850	596	-29,8%
Wasserverbrauch LFL ³⁾	Water-LFL	m ³	850	596	-29,8%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs ³⁾	Water-Int	l/m ²	189,48	133,02	-29,8%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	Anzahl und Art	2 (DGNB Gold)	2 (DGNB Gold)	0

¹⁾ Für den Indikator Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung beträgt der prozentuale Anteil aus erneuerbaren Quellen 0%.

²⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen.

³⁾ Die Angaben betreffen die kommunale Versorgung.

LFL: like-for-like.

Die Tabelle enthält Daten zu drei eigengenutzten Büros, die sich nicht in CA Immo-Gebäuden befinden. Die Verbrauchsdaten der restlichen sieben eigengenutzten Büros sind in den Tabellen auf Seite 97-100 enthalten.

ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2019/2020

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	Veränderung ²⁾	Like-for-like		Veränderung
							2019	2020	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs ¹⁾	Abfall gesamt	Tonnen	31,38	31,38	0%	31,38	31,38	0%
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		0,00	0,00	0%	-	-	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6,41	6,41	0%	6,41	6,41	0%
		Wiederverwendung		-	-	-	-	-	-
		Wiederverwertung (Recycling)		24,74	24,74	0%	24,74	24,74	0%
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-	-	-	-	-
		Kompost		-	-	-	-	-	-
		Sonstige		0,23	0,23	0%	0,23	0,23	0%
		Gesamtmenge Verwertung		31,38	31,38	0%	31,38	31,38	0%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs ¹⁾	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	-	-	-	-	-	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		20%	20%	-	20%	20%	-
		Wiederverwendung		-	-	-	-	-	-
		Wiederverwertung (Recycling)		79%	79%	-	79%	79%	-
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-	-	-	-	-
		Kompost		-	-	-	-	-	-
		Sonstige		1%	1%	-	1%	1%	-
				Gesamtmenge Verwertung		100%	100%	-	100%

¹⁾ Abfalldaten waren für Klaus-Mann-Platz 1 (CA Immo-Niederlassung München) nicht verfügbar

²⁾ Die Abfallentsorgung in den angemieteten Büroflächen erfolgt über den Vermieter. Die Abfallmenge des Gesamtgebäudes kann mangels Zugriff auf spezifisch Entsorgungsdaten nur über die Anzahl sowie Leerungsturnus der Abfallcontainer bestimmt werden, wovon die anteilige Abfallmenge von CA Immo auf Basis des Anteils unserer Mietfläche an der Gesamtmietfläche des Gebäudes ermittelt werden kann. Da in beiden dargestellten Betrachtungsjahren die gleichen Eingangsdaten (Containeranzahl, Leerungsturnus, Mietflächenanteil) vorlagen, ergeben sich im Ergebnis unveränderte Abfallmengen.

ABDECKUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS 2019/2020 ¹⁾

Indikator	EPRA Code	2019			2020		
		Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾	Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾
Stromverbrauch gesamt							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-Abs	1.421.104 m ²	56 von 56	100%	1.607.728 m ²	65 von 67	99%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		1.357.552 m ²	53 von 53	100%	1.422.963 m ²	55 von 55	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		992.139 m ²	35 von 36	94%	1.026.788 m ²	35 von 35	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		247.688 m ²	14 von 20	67%	369.453 m ²	20 von 32	62%
Stromverbrauch LFL							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-LFL	1.393.953 m ²	55 von 55	100%	1.399.217 m ²	55 von 55	100%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		1.330.401 m ²	52 von 52	100%	1.335.665 m ²	52 von 52	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		964.988 m ²	34 von 34	100%	964.988 m ²	34 von 34	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		247.688 m ²	14 von 14	100%	252.953 m ²	14 von 14	100%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾	DH&C-Abs	723.418 m ²	29 von 29	100%	939.967 m ²	38 von 40	99%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		659.866 m ²	26 von 26	100%	779.133 m ²	30 von 30	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		63.552 m ²	3 von 3	100%	160.834 m ²	8 von 10	95%
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾		723.418 m ²	29 von 29	100%	728.681 m ²	29 von 29	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	DH&C-LFL	659.866 m ²	26 von 26	100%	665.130 m ²	26 von 26	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		63.552 m ²	3 von 3	100%	63.552 m ²	3 von 3	100%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen							
Gesamtes Gebäude		697.686 m ²	27 von 27	100%	663.048 m ²	26 von 27	98%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		697.686 m ²	27 von 27	100%	643.830 m ²	25 von 25	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	Fuels-Abs	0 m ²	0 von 0	N/A	19.218 m ²	1 von 2	63%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL							
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		643.830 m ²	25 von 25	100%	643.830 m ²	25 von 25	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	Fuels-LFL	643.830 m ²	25 von 25	100%	643.830 m ²	25 von 25	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		0 m ²	0 von 0	N/A	0 m ²	0 von 0	N/A
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	1.421.104 m ²	56 von 56	100%	1.396.241 m ²	55 von 67	86%
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)⁶⁾		1.357.552 m ²	53 von 53	100%	1.422.963 m ²	55 von 67	88%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	697.686 m ²	27 von 27	100%	643.830 m ²	25 von 25	100%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	1.357.552 m ²	53 von 53	100%	1.422.963 m ²	55 von 55	100%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3	GHG-Indir-Abs	1.301.628 m ²	50 von 56	92%	1.400.955 m ²	56 von 67	86%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)		1.357.552 m ²	53 von 53	100%	1.422.963 m ²	55 von 55	100%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)	GHG-Int	1.301.628 m ²	50 von 56	92%	1.396.241 m ²	55 von 67	86%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	1.326.622 m ²	52 von 56	93%	1.494.178 m ²	59 von 67	92%
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	1.393.953 m ²	55 von 55	100%	1.399.217 m ²	55 von 55	100%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	1.326.622 m ²	52 von 56	93%	1.494.178 m ²	59 von 67	92%
Abfallgewicht gesamt nach Entsorgungsweg (abs. und in %)	Waste-Abs	1.326.622 m ²	52 von 56	93%	1.494.178 m ²	59 von 67	92%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL	Waste-LFL	1.299.471 m ²	51 von 51	100%	1.304.735 m ²	51 von 51	100%
Abfallintensität		1.326.622 m ²	52 von 56	93%	1.494.178 m ²	59 von 67	92%
Abfallintensität LFL		1.299.471 m ²	51 von 51	100%	1.304.735 m ²	51 von 51	100%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	1.143.886 m ²	44 von 56	80 %	1.217.589 m ²	48 von 67	75%

1) Diese Tabelle zeigt die Fläche, Anzahl der Gebäude sowie prozentuale Abdeckung des gesamten Gebäudebestands (lt. Definition des Berichtsumfanges auf Seite 95,96), die den jeweiligen in der Tabelle auf Seite 97-100 angeführten Verbrauchsdaten zugrunde liegt.

2) Brutto-Innenfläche der erfassten Gebäude

3) Anzahl der erfassten Gebäude. Im Vergleich zu 2019 wurde der Umfang des analysierten Portfolios 2020 erweitert, um neben der Assetklasse Büro alle Assetklassen (Hotel, Einzelhandel, Sonstige) einzubeziehen. Die Gesamtzahl der in der Analyse erfassten 67 Bestandsgebäude umfasst auch zwei Single-Tenant-Gebäude, für die uns keine Verbrauchsdaten vorliegen.

4) Abdeckung der Gesamt-Fläche

5) Vom Vermieter beschafft

6) Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug. LFL: like-for-like.

ABDECKUNG DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2019/2020

Indikator	EPRA Code	2019		2020	
		Bürofläche	Abdeckung	Bürofläche	Abdeckung
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ¹⁾	Fuels-Abs	0	0	0	0
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1 ¹⁾	GHG-Dir-Abs	0	0	0	0
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	4.484 m ²	3 von 3	4.484 m ²	3 von 3
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt)	Waste-Abs	3.583 m ²	2 von 3	3.583 m ²	2 von 3
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	3.583 m ²	2 von 2	3.583 m ²	2 von 2
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	3.583 m ²	2 von 3	3.583 m ²	2 von 3

¹⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen

ZERTIFIZIERUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS – EPRA CERT-TOT

Gebäudezertifizierung	2018 ¹⁾	2019 ¹⁾	2020 ²⁾	2021 ²⁾
BREEAM - Excellent				
Abdeckung in m ²	112.451	150.333	80.990	115.578
Anzahl der Gebäude	4	5	2	3
BREEAM - Very good				
Abdeckung in m ²	129.943	171.317	265.128	280.176
Anzahl der Gebäude	8	10	14	14
BREEAM - Interim				
Abdeckung in m ²	0	0	78.029	43.462
Anzahl der Gebäude	0	0	3	2
LEED - Platin				
Abdeckung in m ²	145.589	144.728	144.723	103.466
Anzahl der Gebäude	5	5	5	3
LEED - Gold				
Abdeckung in m ²	262.536	255.733	160.884	185.846
Anzahl der Gebäude	13	13	8	9
DGNB - Platin				
Abdeckung in m ²	48.335	85.418	106.365	106.383
Anzahl der Gebäude	3	5	6	6
DGNB - Gold				
Abdeckung in m ²	104.680	81.413	99.951	117.552
Anzahl der Gebäude	7	6	7	9
Summe Abdeckung in m²	803.534	888.942	936.070	952.463
Summe Anzahl der Gebäude	40	44	45	46

¹⁾ Basis: Büroimmobilien, Bruttomietfläche in m²

²⁾ Basis: alle Assetklassen, Bruttomietfläche in m²

SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEM. EPRA

Soziales	EPRA Code	Kapitel	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2021	
					Durchschnitt	Median
Geschlechterdiversität	Diversity-Emp	Corporate Governance Bericht	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	64% Männlich	36% Weiblich
				Vorstand	100% Männlich	0% Weiblich
				Führungskräfte ²⁾	70% Männlich	30% Weiblich
				Mitarbeiter	45% Männlich	55% Weiblich
Geschlechterspezifische Vergütung	Diversity-Pay ³⁾	ESG Bericht:	Relation in %	Aufsichtsrat	0	0
				Vorstand ⁴⁾	0	0
				Führungskräfte ²⁾	-0,3	-1,6
				Mitarbeiter	6,4	6,0
2021						
Leistungsbeurteilungen	Emp-Dev	ESG-Bericht	% der Gesamtbelegschaft	Alle Mitarbeiter	98	
Neueinstellungen	Emp-Turnover		Gesamtzahl		46	
			Anteil in % ⁵⁾		10	
Fluktuation			Gesamtzahl Abgänge		43	
			Anteil in % ⁶⁾		9,7	
Verletzungsrate ⁷⁾	H&S-Emp	ESG-Anhang	Anteil in %	0%		
Ausfalltagessatz ⁸⁾	H&S-Comp		Anteil in %	0%		
Abwesenheitsrate ⁹⁾			Anteil in %	2%		
Todesfälle ¹⁰⁾			Anteil in %	0		
Training und Development	Emp-Training		Durchschn. Anzahl Stunden je Mitarbeiter	Männer: 6,4 Frauen: 6,5		
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	H&S-Asset	ESG-Bericht	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität)	% des Gesamtbestands ¹¹⁾ (nach m ²)	95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%)	
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	H&S-Comp		Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Anzahl festgestellter Mängel	0	
Gesellschaftliches Engagement	Comty-Eng		Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren	% des Gesamtbestands (nach m ²)	31% (DE: 60%, AT: 43%, CEE: 12%)	
Governance					31.12.2021	
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gov-Board	Corporate Governance Bericht	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	3	
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter)	Aufsichtsrat	7	
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter)		4	
			Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ¹²⁾		4	
			Aufsichtsräte ¹³⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	11		
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Select		Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat		
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Gov-Col		Beschreibung			

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 7 Kapital- und 4 Arbeitnehmervertreter.
²⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter
³⁾ Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %
⁴⁾ Der Vorstand ist zu 100% männlich
⁵⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount).
⁶⁾ Fluktuation: Personalabgang 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount)
⁷⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden
⁸⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden
⁹⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen
¹⁰⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall
¹¹⁾ Zum Stichtag 31.12.2021, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2021 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude
¹²⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode. ¹³⁾ Unabhängige / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE ¹⁾

Leistungsindikatoren	Gender	Maßeinheit	31.12.2020	31.12.2021
Beschäftigung				
Gesamtbeschäftigung	Weiblich	HC	223	227
	Männlich	HC	214	214
	Gesamt	HC	437	441
Neueinstellungen	Weiblich	HC	27	22
	Männlich	HC	41	25
	Gesamt	HC	68	46
Abgänge	Weiblich	HC	13	19
	Männlich	HC	26	24
	Gesamt	HC	39	43
Fluktuation	Weiblich	HC	6%	8%
	Männlich	HC	12%	11%
	Gesamt	HC	9%	10%
Arbeitsverträge				
Vollzeit		HC	364	363
Teilzeit		HC	47	47
Karenziert		HC	26	31
	Gesamt	HC	437	441
Leiharbeitskräfte		HC	0	0
All-in		HC	400	419
Gesundheit				
Berufskrankheiten		Anzahl/Jahr	0	0
Arbeitsunfälle		Anzahl/Jahr	2	2
Aus- & Weiterbildungen				
Anzahl geschulter Beschäftigter		HC	437	441
Prozentsatz geschulter Beschäftigter		%	100	100
Schulungszeit		Stunden/Jahr	4.892	2.862
Sozialer Dialog				
Anzahl kollektiver Vereinbarungen		Anzahl	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	8	6
Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	4

¹⁾ Excl. Joint Ventures; HC: Headcount; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1, 402)

INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	109
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	110
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021	112
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	113
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	115
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2021	118
	KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	118
	a) Informationen über die Gesellschaft	118
	b) Grundsätze der Rechnungslegung	118
	c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	118
	d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	119
	e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	119
	f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen.	120
	g) Konsolidierungsmethoden	120
	h) Währungsumrechnung	122
	i) Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe	124
	j) Klimabezogene Sachverhalte	126
	KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	127
	2.1. Operative Segmente	127
	2.2. Mieterlöse	133
	2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	134
	2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	135
	2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	135
	2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	136
	2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	137
	2.8. Indirekte Aufwendungen	138
	2.9. Sonstige betriebliche Erträge	138
	2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	139
	2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	139
	2.12. Finanzierungsaufwand	139
	2.13. Ergebnis aus Derivaten	140
	2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	140
	2.15. Sonstiges Finanzergebnis	140
	2.16. Finanzergebnis	141
	2.17. Sonstiges Ergebnis	141
	2.18. Ergebnis je Aktie	142
	KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	143
	3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	143
	3.2. Selbst genutzte Immobilien	157
	3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	158
	3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	161
	3.5. Übrige Vermögenswerte	163
	KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	166
	4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	166
	4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	167
	4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	168
	4.4. Liquide Mittel	171

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	172
5.1. Eigenkapital	172
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	173
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	176
5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen	177
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	178
6.1. Rückstellungen	178
KAPITEL 7: STEUERN	183
7.1. Ertragsteuern	183
7.2. Ertragsteuerforderungen	190
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	190
7.4. Steuerrisiken	190
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	192
8.1. Finanzinstrumente	192
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	194
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	198
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	203
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	203
9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	207
9.3. Leasingverhältnisse	208
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	210
9.5. Personalstand	212
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	212
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	213
9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	213
a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	213
b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	214
c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	214
9.9. Liste der Konzerngesellschaften	215
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ	220
BESTÄTIGUNGSVERMERK	221

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Tsd. €	Anhangsangabe	2021	2020
Mieterlöse	2.2.	229.111	235.609
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	51.053	53.260
Betriebskostenaufwand	2.3.	-57.600	-57.738
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-23.102	-21.466
Nettomietergebnis		199.462	209.665
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-1.854	-2.154
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		8.233	43.335
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-1.558	-35.387
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	6.675	7.949
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	52.660	43.930
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	8.137	8.166
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-58.222	-73.176
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	3.235	1.204
EBITDA		210.093	195.584
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-4.939	-4.662
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-354	-871
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-5.293	-5.533
Neubewertungsgewinn		602.360	352.110
Neubewertungsverlust		-61.213	-168.611
Ergebnis aus Neubewertung		541.147	183.499
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	3.618	1.898
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		749.565	375.448
Finanzierungsaufwand	2.12.	-47.619	-42.311
Sonstiges Finanzergebnis	2.15.	0	-5.067
Kursdifferenzen	2.16.	-69	2.385
Ergebnis aus Derivaten	2.13.	-25.945	21.429
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.14.	-756	-3.589
Finanzergebnis	2.16.	-74.389	-27.154
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		675.176	348.295
Tatsächliche Ertragsteuer		-30.939	-15.242
Latente Steuern		-164.436	-79.099
Ertragsteuern	7.1.	-195.375	-94.341
Ergebnis der Periode		479.801	253.953
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		26	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		479.774	253.948
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	2.18.	€4,89	€2,73
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	2.18.	€4,89	€2,34

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Tsd. €	Anhangsangabe	2021	2020
Ergebnis der Periode		479.801	253.953
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges		6.664	-620
Währungsdifferenzen		42	-111
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-2.127	198
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.17.	4.578	-533
Neubewertung IAS 19		592	-80
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-196	28
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.17.	396	-52
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.17.	4.974	-585
Gesamtergebnis der Periode		484.775	253.368
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		26	5
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		484.748	253.363

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2021	31.12.2020
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.1.	4.984.297	4.723.068
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	1.097.147	791.136
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	11.174	12.896
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	6.431	7.531
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	3.419	2.998
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	55.800	57.629
Übrige Vermögenswerte	3.5.	88.571	60.728
Aktive latente Steuern	7.1.	2.681	4.382
Langfristiges Vermögen		6.249.520	5.660.368
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		87,8%	83,0%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	76.197	37.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	87.166	35.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	55.727	136.375
Ertragsteuerforderungen	7.2.	12.718	16.391
Liquide Mittel	4.4.	633.117	934.863
Kurzfristiges Vermögen		864.925	1.159.921
Summe Vermögen		7.114.445	6.820.289
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital		774.229	718.337
Kapitalrücklagen		1.017.662	791.372
Sonstige Rücklagen		993	-3.981
Einbehaltene Ergebnisse		1.498.038	1.622.491
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		3.290.922	3.128.218
Nicht beherrschende Anteile		116	89
Eigenkapital	5.1.	3.291.038	3.128.308
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		46,3%	45,9%
Rückstellungen	6.1.	50.323	34.249
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	2.186.534	2.622.161
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	50.314	113.503
Passive latente Steuern	7.1.	698.310	536.317
Langfristige Schulden		2.985.482	3.306.228
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	19.278	14.464
Rückstellungen	6.1.	113.333	117.409
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	397.409	205.301
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	305.547	46.932
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	2.357	1.647
Kurzfristige Schulden		837.925	385.753
Summe Eigenkapital und Schulden		7.114.445	6.820.289

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Tsd. €	2021	2020
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	675.176	348.295
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-536.988	-187.422
Abschreibungen und Wertänderungen	5.293	5.533
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-52.645	-43.893
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	48.375	50.968
Kursdifferenzen	69	-2.385
Ergebnis aus Derivaten	25.945	-21.429
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-3.618	-1.898
Zahlung/unbare Aufwendungen Gerichtsgebühren Schadenersatzklage	-25.475	25.475
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-11.632	-9.016
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-1.030	-11.521
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	423	7.200
Cashflow aus dem Ergebnis	123.894	159.906
Zum Handel bestimmte Immobilien	-2.083	26.417
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	22.419	9.419
Rückstellungen	2.750	-8.980
Sonstige Verbindlichkeiten	3.878	-1.698
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	26.964	25.158
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	150.858	185.064
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-236.298	-321.283
Erwerb von Gesellschaften	369	-133.874
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	0	1.705
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.911	-2.085
Rückzahlung/erhaltene Zahlung Veräußerung von Finanzvermögen	-98	0
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	161.007	-1.831
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	78.688	133.996
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-3.946	-4.817
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	0	580
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-3.000	-2.545
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige gewährte Darlehen	771	0
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-10.842	-5.347
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	13.511	7.369
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-5.325	-4.792
Gezahlte Negativzinsen	-3.648	-1.802
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	394	64
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.327	-334.663

Tsd. €	2021	2020
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	123.844	111.056
Gezahlte Kosten/Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	-20	836.747
Tilgung von Wandelschuldverschreibung	-100	0
Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-107.450	-103.380
Ausschüttung an Aktionäre	-352.436	-93.028
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-3	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-70.535	-65.626
Übrige gezahlte Zinsen	-38.400	-35.669
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-445.101	650.101
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-304.569	500.502
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	935.482	439.391
Fremdwährungskursänderungen	791	-1.325
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	1.444	-3.086
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	633.148	935.482
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-31	-619
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	633.117	934.863

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in 2021 -44.755 Tsd. € (2020: -51.982 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt -22.474 Tsd. € (2020: -14.363 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen beträgt in 2021 -4.580 Tsd € (2020: -5.016 Tsd. €).

Zusätzliche Informationen zur Geldflussrechnung werden in der Anhangsangabe 9.1. dargestellt.

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
	Stand am 1.1.2020	718.337	887.147	-95.775
	Bewertung Cashflow Hedges 2.17.	0	0	0
	Währungsdifferenzen 2.17.	0	0	0
	Neubewertung IAS 19 2.17.	0	0	0
	Ergebnis der Periode	0	0	0
	Gesamtergebnis 2020	0	0	0
	Ausschüttung an Aktionäre 5.1.	0	0	0
	Stand am 31.12.2020	718.337	887.147	-95.775
	Stand am 1.1.2021	718.337	887.147	-95.775
	Bewertung Cashflow Hedges 2.17.	0	0	0
	Währungsdifferenzen 2.17.	0	0	0
	Neubewertung IAS 19 2.17.	0	0	0
	Ergebnis der Periode	0	0	0
	Gesamtergebnis 2021	0	0	0
	Wandlung von Anleihen 5.1.	55.892	226.290	0
	Ausschüttung an Aktionäre 5.1.	0	0	0
	Stand am 31.12.2021	774.229	1.113.437	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.461.571	0	-3.396	2.967.884	84	2.967.968
0	-422	0	-422	0	-422
0	0	-111	-111	0	-111
0	0	-52	-52	0	-52
253.948	0	0	253.948	5	253.953
253.948	-422	-163	253.363	5	253.368
-93.028	0	0	-93.028	0	-93.028
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308
0	4.537	0	4.537	0	4.537
0	0	42	42	0	42
0	0	396	396	0	396
479.774	0	0	479.774	26	479.801
479.774	4.537	437	484.748	26	484.775
0	0	0	282.183	0	282.183
-604.227	0	0	-604.227	0	-604.227
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2021

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

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

b) Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

Die Erstellung und Darstellung von Abschlüssen erfordert von der Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Wahl der Rechnungslegungsmethoden, der Reihenfolge der Anhangangaben sowie der Relevanz von Angaben unter Berücksichtigung der Anforderungen der Abschlussadressaten. Die CA Immo Gruppe stellt die einzelnen Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten jeweils gemeinsam mit den zugehörigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen dar. Diese Gliederung bietet den Abschlussadressaten eine übersichtliche Zusammenfassung von Informationen und dazugehöriger Erklärungen und Erläuterungen.

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

Der Konzernabschluss umfasst die CA Immo AG als oberste Muttergesellschaft und die in Anhangangabe 9.9. aufgezählten Gesellschaften.

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
Stand 1.1.2021	156	28
Gründungen von Gesellschaften	4	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-16	-2
Verkäufe von Gesellschaften	-4	-1
Stand 31.12.2021	140	25
davon ausländische Gesellschaften	125	22

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2021 keine Anteile (2020: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

**Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

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

**Konsolidierung**

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2021 keine Gesellschaftsanteile.



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

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

Zur Beurteilung, ob es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt, hat die CA Immo Gruppe die Vereinfachungsregelung zur Durchführung eines Konzentrationstests gemäß IFRS 3 nicht in Anspruch genommen.

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 100 Tsd. € einbezahlt.

f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen.

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2021 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
BA Business Center s.r.o.	100	Vollkonsolidiert	5.782	25.2.2021
CA Immo Elf GmbH	100	Vollkonsolidiert	2.384	31.3.2021
Canada Square Kft.	100	Vollkonsolidiert	11.246	31.8.2021
CA Immo Wspólna Sp.z.o.o.	100	Vollkonsolidiert	13.017	17.11.2021
Summe verbundene Unternehmen			32.429	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2021 betragen zum 31.12.2021 344 Tsd. €

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen (inklusive Nutzungsrechte)	81.076
Sonstige Aktiva	241
Liquide Mittel	3.946
Steuerabgrenzungen	-1.636
Rückstellungen	-61
Übrige Verbindlichkeiten	-2.376
Finanzverbindlichkeiten	-3.799
Nettoveränderung vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	77.389
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-46.384
Nettoveränderung	31.005

g) Konsolidierungsmethoden

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

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

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Für das Vorliegen eines Geschäftsbetriebes müssen zumindest ein Inputfaktor, wie z.B. Belegschaft, geistiges Eigentum oder Rechte, und ein substanzieller Prozess (Transformation der Inputfaktoren) vorliegen, die maßgeblich zur Fähigkeit Output zu generieren beitragen. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt dann nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit ihren beizulegenden Zeitwerten, sowie gegebenenfalls eines Firmenwertes und nicht beherrschender Anteile. Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (i.d.R. der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt.

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

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

Führt ein Teilverkauf von Anteilen an einem Tochterunternehmen, das zuvor vom Mutterunternehmen beherrscht wurde, zum Verlust der Beherrschung, so sind alle Vermögenswerte und Schulden des ehemaligen Tochterunternehmens aus der Konzernbilanz auszubuchen. Der zurückbehaltene Anteil ist in Folge als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IFRS 9, mit dem beizulegenden Zeitwert im Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung erfolgswirksam anzusetzen.

Führt ein Ankauf von Anteilen an einer Gesellschaft, die bisher als Gemeinschaftsunternehmen, assoziiertes Unternehmen oder als Finanzinstrument gemäß IFRS 9 behandelt wurde, zur Erlangung der Beherrschung, so sind die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Zuge der Übergangskonsolidierung in der Konzernbilanz zu erfassen und die zuvor bilanzierten Anteile an der Gesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewertet.

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Equity-Methode

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

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

h) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

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

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

		Ankauf 31.12.2021	Verkauf 31.12.2021	Ankauf 31.12.2020	Verkauf 31.12.2020
Schweiz	CHF	1,0257	1,0385	1,0767	1,0895
USA	USD	1,1296	1,1396	1,2251	1,2351

Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt mit dem am Stichtag jeweils gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2021	Durchschnittskurs 2021	Stichtagskurs 31.12.2020	Durchschnittskurs 2020
Kroatien	HRK	nicht anwendbar	nicht anwendbar	7,5369	7,5350
Polen	PLN	4,5994	4,5775	4,6148	4,4742
Rumänien	RON	4,9481	4,9244	4,8694	4,8428
Serbien	RSD	117,5821	117,5729	117,5802	117,5730
Tschechien	CZK	24,8600	25,6483	26,2450	26,4963
Ungarn	HUF	369,0000	358,7858	365,1300	354,1642



Bestimmung der funktionalen Währung

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

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

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

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

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

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften mit dem Euro festgelegt.

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

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

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

i) Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe

Das Geschäftsjahr 2021 stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19 Pandemie. Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie im Jahr 2020 hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen bzw. schließen wegen geringer Auslastungsraten. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden die Auswirkungen.

Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist weiterhin mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, verfolgt die CA Immo Gruppe genau, wie sich die Büroflächenumsätze entwickeln.

Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf den Immobilienmärkten und der Schwierigkeit zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft die CA Immo Gruppe ihre Immobilienbewertungen genau. Der Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Zum 31.12.2021 fand eine nahezu vollständige externe Bewertung des Portfolios der CA Immo Gruppe statt. Die Veränderung der Marktwerte sind vorrangig auf objektspezifische Sachverhalte, wie beispielsweise Mietvertragsabschlüsse, Projektfortschritte, Aktivierungen von erbrachten Planungs- und Bauleistungen, geänderten Projektplanungen sowie allgemeine Kostensteigerungen zurückzuführen.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie kam es in der CA Immo Gruppe zu keinen Änderungen der Nutzungsdauern bzw. zu keinen Wertminderungen von nicht finanziellen Vermögenswerten.

Das Mieterausfallrisiko wird im Wesentlichen von den pandemiebedingten Zahlungsschwierigkeiten / Restriktionen verschiedener Wirtschaftssektoren (insbesondere Hotellerie und Einzelhandel) beeinflusst. Aufgrund der Covid-19 Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Schwierigkeiten könnte sich der Wert der überfälligen Mietforderungen in den kommenden Quartalen erhöhen. Das Auslaufen Covid-bedingter staatlicher Unterstützungsleistungen könnte ebenfalls zu einer Erhöhung der Insolvenzquote führen. Diese Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung.

Bei Projektentwicklungen ist unter den gegenwärtigen außerordentlichen Marktbedingungen – mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten – die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos und der Vorvermietungsquote laufend evaluiert.

Zudem bleibt offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

Going Concern

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Gruppe in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2021 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund der anhaltenden, nur schwer absehbaren Folgen der Covid-19 Pandemie und von bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, dass die Covid-19 Pandemie auf einzelne Länder/Immobilienobjekte bzw. Mietergruppen (insbesondere Büro, Hotel, Einzelhandel) negative Auswirkungen zeigt. Die Folgen der verschiedenen Covid-Varianten und die Auswirkungen der Pandemie auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität.

Financial Covenants

Die Bankfinanzierungen und Anleihen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios) und Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio).

Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, LTV, LTC) kommt.

Zum Stichtag 31.12.2021 wurden keine Financial Covenants der CA Immo Gruppe verletzt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf mögliche zukünftige Verletzungen von Financial Covenants der CA Immo Gruppe werden laufend evaluiert. Dies kann Immobilien in allen Hauptnutzungsarten betreffen.

Nettomietergebnis

Die CA Immo Gruppe ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation.

Mieterlässe und Mietminderungen aufgrund der Covid-19 Pandemie haben das Nettomietergebnis 2021 mit –3.636 Tsd. € (2020: –7.960 Tsd. €) belastet. Positive Gegeneffekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 559 Tsd. € (2020: 1.166 Tsd. €).

Liquiditätsrisiko

CA Immo begegnet dem Liquiditätsrisiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur und des Cash Flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. 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 trotz der negativen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Aufgrund der noch nicht final einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie sind weitere Einbußen an Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Mieterausfallsrisiko ist hauptsächlich aufgrund der pandemiebedingten Zahlungsschwierigkeiten der Hotelleriebranche (insbesondere in Österreich) im Vergleich zum Jahresbeginn weiter gestiegen. Die CA Immo Gruppe berechnet den Expected Credit Loss auf Basis des erwarteten Kreditverlustes basierend auf Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land.

Im vierten Quartal 2021 hat die CA Immo AG eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen, um eine zusätzliche Liquiditätsreserve zu schaffen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die CA Immo hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

j) Klimabezogene Sachverhalte

Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) haben auch im gesamten Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung gewonnen. Gebäude werden durch ihren hohen Energieverbrauch als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen. Die CA Immo Gruppe unterstützt die Klimaziele der Vereinten Nationen und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft. Die CA Immo Gruppe verankert entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung.

Risikoidentifikation

Die Analyse der konkreten Klimarisiken ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Im Jahr 2021 hat die CA Immo Gruppe ihren allgemeinen Risikokatalog hinsichtlich Klimarisiken überprüft und die für die CA Immo Gruppe relevanten Klimarisiken sowie allgemeinen Nachhaltigkeitsrisiken neu bewertet. Bei der Risikobewertung wurden direkte, physische Risiken ausgelöst durch extreme Wetterereignisse für alle Bestandsimmobilien der CA Immo Gruppe mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert. Zusätzlich wurden wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden, analysiert und bewertet. Die Bewertung der Risiken hinsichtlich Risikoeinschätzung und Risikoexposition ist mit Ermessensentscheidungen verbunden. Der Risikokatalog wird jährlich neu evaluiert und bewertet. Für das Geschäftsjahr 2022 plant die CA Immo Gruppe die Durchführung einer detaillierten, vorausschauenden Risiko- und Vulnerabilitätsbewertung für die identifizierten physischen Klimarisiken gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Die von der CA Immo Gruppe identifizierten Klimarisiken können Auswirkungen auf das Immobilienvermögen haben, verursacht durch z.B. physische Schäden und Beeinträchtigungen von Gebäuden durch Wetterextreme oder durch sinkende Immobilienwerte aufgrund veränderter Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden. Veränderte Mieterbedürfnisse können zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Immobilien sowie zu niedrigeren Mietniveaus führen. Auswirkungen können sich auch auf Entwicklungsprojekte verursachen durch z.B. höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz sowie höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands ergeben. Weiters kann der Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO₂-Emission Auswirkungen auf die Finanzierungskosten sowie die Verfügbarkeit von Fremdkapital haben.

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen 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 der CA Immo Gruppe 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 der CA Immo Gruppe gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert.

Kurzfristig unter Berücksichtigung der vorhandenen risikomitigierenden Maßnahmen geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Sämtliche identifizierten Klimarisiken werden aktiv von der CA Immo Gruppe gesteuert, um mittel- und langfristigen negativen Auswirkungen entgegen zu steuern.

Management von Klimarisiken

Sofern sich aus den Bewertungen der Klimarisiken der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen ergibt, werden diese in der CA Immo Gruppe implementiert. Dabei verfolgt die CA Immo Gruppe einen proaktiven Ansatz um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und die CA Immo Gruppe auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann.

Die Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Footprints im Bau und Betrieb der Gebäude ist für die CA Immo Gruppe ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der Klimaneutralität. Um diese Ziele zu erreichen und klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen ihres Einflussbereichs zu fördern, hat die CA Immo Gruppe entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele definiert. Über entsprechende Fortschritte wird im Zuge des jährlichen ESG Reportings berichtet.

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente³⁾

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
2021	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe
Mieterlöse	26.780	11	26.791	73.791	12.378	86.169
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	620	0	620	622	14	636
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.596	0	6.596	11.930	1.420	13.350
Betriebskostenaufwand	-7.776	0	-7.776	-13.321	-2.077	-15.398
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.676	0	-5.676	-4.234	-1.219	-5.453
Nettomietergebnis	20.543	11	20.554	68.788	10.516	79.304
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-6	-6	0	-1.951	-1.951
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	44	44	0	25.598	25.598
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.364	0	16.364	442	30.825	31.268
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.597	8.292	9.889
Indirekte Aufwendungen	-1.031	-80	-1.111	-8.314	-13.871	-22.186
Sonstige betriebliche Erträge	101	0	101	631	249	880
EBITDA	35.976	-31	35.945	63.143	59.658	122.801
Abschreibungen und Wertänderungen	-369	0	-369	-672	-3.425	-4.096
Ergebnis aus Neubewertung	-1.974	0	-1.974	290.381	234.865	525.245
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	33.633	-31	33.601	352.852	291.098	643.950

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	135	135	0	39.745	39.745
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	48.685	0	48.685	2.384	62.419	64.803
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	48.685	135	48.820	2.384	102.164	104.548
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.596	0	6.596	11.930	1.420	13.350
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	2.511	2.511
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.597	8.292	9.889
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	6.596	0	6.596	13.527	12.224	25.750
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	55.281	135	55.415	15.911	114.388	130.299

31.12.2021

Immobilienvermögen ¹⁾	496.450	154	496.605	2.295.213	1.604.413	3.899.626
Sonstiges Vermögen	22.406	480	22.885	168.494	476.027	644.521
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.149	2.327	3.476
Segmentvermögen	518.856	634	519.490	2.464.856	2.082.766	4.547.623
Verzinsliche Verbindlichkeiten	181.288	0	181.288	762.008	521.801	1.283.810
Sonstige Verbindlichkeiten	11.839	3	11.842	27.199	227.612	254.811
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.911	0	40.911	440.654	196.314	636.968
Schulden	234.038	3	234.041	1.229.861	945.727	2.175.588
Eigenkapital	284.818	631	285.449	1.234.995	1.137.039	2.372.034
Investitionen ²⁾	509	0	509	2.037	257.344	259.381

¹⁾Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.
²⁾Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 53.059 Tsd. € (31.12.2020: 7.490 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

³⁾ Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden wie bisher laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

Bestand	Development	Osteuropa	Osteuropa übrige	Summe	Holding	Überleitung	Summe
		Kernregionen Summe	Regionen Bestand			Konsolidierung	
110.110	745	110.854	7.434	231.249	0	-2.138	229.111
0	0	0	0	1.256	0	-1.256	0
29.173	134	29.306	1.724	50.975	0	78	51.053
-32.460	-328	-32.788	-2.048	-58.011	0	411	-57.600
-11.436	-304	-11.740	-777	-23.647	0	545	-23.102
95.386	246	95.633	6.333	201.823	0	-2.361	199.462
0	-142	-142	0	-2.099	0	246	-1.854
0	0	0	0	25.641	0	-18.966	6.675
4.430	0	4.430	-477	51.585	0	1.075	52.660
550	0	550	0	10.439	7.788	-10.090	8.137
-13.907	-464	-14.372	-754	-38.423	-30.922	11.123	-58.222
2.428	1	2.428	14	3.423	45	-234	3.235
88.887	-359	88.528	5.116	252.390	-23.089	-19.208	210.093
-452	0	-452	-7	-4.925	-536	168	-5.293
4.671	18.181	22.852	-4.976	541.147	0	0	541.147
0	0	0	0	0	0	3.618	3.618
93.106	17.822	110.928	133	788.612	-23.625	-15.422	749.565

0	0	0	0	39.880	0	-30.720	9.159
23.944	0	23.944	5.742	143.174	0	322	143.496
23.944	0	23.944	5.742	183.054	0	-30.398	152.656
29.173	134	29.306	1.724	50.975	0	78	51.053
0	0	0	0	2.511	0	-3.437	-926
550	0	550	0	10.439	7.788	-10.090	8.137
29.723	134	29.856	1.724	63.926	7.788	-13.450	58.264
53.666	134	53.800	7.466	246.980	7.788	-43.848	210.919

1.868.565	77.650	1.946.215	79.861	6.422.307	0	-168.106	6.254.201
215.553	18.602	234.155	7.081	908.642	1.085.557	-1.136.637	857.563
652	0	652	0	4.128	30.809	-32.256	2.681
2.084.771	96.252	2.181.022	86.942	7.335.077	1.116.366	-1.336.998	7.114.445
690.135	41.398	731.533	38.389	2.235.020	1.460.513	-1.111.590	2.583.943
96.702	8.290	104.992	1.720	373.365	269.185	-120.674	521.876
67.618	3.028	70.645	2.596	751.121	632	-34.165	717.588
854.455	52.716	907.171	42.706	3.359.506	1.730.330	-1.266.430	3.823.407
1.230.315	43.536	1.273.851	44.236	3.975.570	-613.963	-70.569	3.291.038
13.211	19.952	33.163	786	293.839	1.053	-21.741	273.151

Tsd. €			Österreich			Deutschland
2020	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe
Mieterlöse	29.658	9	29.666	64.414	15.509	79.923
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	612	0	612	599	9	608
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.625	0	6.625	10.269	1.488	11.758
Betriebskostenaufwand	-8.009	0	-8.009	-11.049	-2.637	-13.686
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.186	0	-7.186	-6.109	-947	-7.056
Nettomietergebnis	21.700	9	21.709	58.124	13.422	71.546
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-3	-3	0	-2.405	-2.405
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	11	11	0	18.324	18.324
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	17.051	0	17.051	0	26.083	26.083
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.746	8.848	10.594
Indirekte Aufwendungen	-1.057	-85	-1.142	-7.594	-13.944	-21.538
Sonstige betriebliche Erträge	25	3	28	447	150	596
EBITDA	37.720	-67	37.653	52.722	50.478	103.200
Abschreibungen und Wertänderungen	-534	0	-534	-253	-4.638	-4.890
Ergebnis aus Neubewertung	-12.519	0	-12.519	132.039	137.976	270.015
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	24.666	-67	24.600	184.509	183.815	368.324

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	25	25	0	18.682	18.682
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	57.265	0	57.265	0	90.181	90.181
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	57.265	25	57.290	0	108.863	108.863
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.625	0	6.625	10.269	1.488	11.758
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	43.524	43.524
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.746	8.848	10.594
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	6.625	0	6.625	12.015	53.860	65.875
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	63.890	25	63.914	12.015	162.723	174.738

31.12.2020

Immobilienvermögen ¹⁾	530.031	239	530.270	1.841.149	1.327.497	3.168.647
Sonstiges Vermögen	67.876	523	68.398	149.257	437.021	586.278
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.808	2.641	4.449
Segmentvermögen	597.907	761	598.669	1.992.214	1.767.160	3.759.374
Verzinsliche Verbindlichkeiten	205.584	0	205.584	704.357	433.585	1.137.942
Sonstige Verbindlichkeiten	29.353	106	29.459	37.819	182.930	220.748
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.585	2	40.587	336.969	146.754	483.723
Schulden	275.523	107	275.630	1.079.145	763.269	1.842.413
Eigenkapital	322.385	654	323.039	913.069	1.003.891	1.916.960
Investitionen ²⁾	3.301	0	3.301	128.639	227.970	356.610

Bestand	Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsoli- dierung	Summe
114.839	0	114.839	12.793	237.221	0	-1.612	235.609
0	0	0	0	1.220	0	-1.220	0
31.183	0	31.183	3.774	53.339	0	-78	53.260
-32.056	0	-32.056	-4.055	-57.807	0	69	-57.738
-6.167	0	-6.167	-1.043	-21.453	0	-14	-21.466
107.798	0	107.798	11.468	212.521	0	-2.855	209.665
0	-158	-158	0	-2.566	0	412	-2.154
0	0	0	0	18.335	0	-10.386	7.949
250	0	250	-383	43.001	0	928	43.930
279	0	279	0	10.873	9.072	-11.778	8.166
-13.288	-274	-13.561	-1.344	-37.586	-48.089	12.499	-73.176
175	0	175	478	1.277	64	-138	1.204
95.215	-431	94.783	10.220	245.855	-38.953	-11.318	195.584
-423	0	-423	-9	-5.857	-480	805	-5.533
-61.483	3.216	-58.267	-15.729	183.499	0	0	183.499
0	0	0	0	0	0	1.898	1.898
33.308	2.784	36.093	-5.519	423.498	-39.434	-8.616	375.448

0	0	0	0	18.707	0	-18.523	183
17	0	17	32.682	180.145	0	-89	180.056
17	0	17	32.682	198.852	0	-18.612	180.240
31.183	0	31.183	3.774	53.339	0	-78	53.260
0	0	0	0	43.524	0	-372	43.152
279	0	279	0	10.873	9.072	-11.778	8.166
31.461	0	31.461	3.774	107.735	9.072	-12.228	104.579
31.479	0	31.479	36.455	306.587	9.072	-30.840	284.819

1.892.911	39.250	1.932.161	118.398	5.749.476	0	-153.282	5.596.194
202.556	14.586	217.143	8.568	880.387	1.476.137	-1.136.811	1.219.713
1.344	0	1.344	0	5.794	33.627	-35.039	4.382
2.096.812	53.836	2.150.648	126.966	6.635.657	1.509.765	-1.325.133	6.820.289
739.576	16.500	756.076	71.092	2.170.695	1.797.369	-1.140.602	2.827.462
51.848	8.516	60.364	2.652	313.223	79.141	-78.626	313.739
60.308	390	60.698	3.178	588.186	1.431	-38.836	550.780
851.733	25.406	877.139	76.922	3.072.104	1.877.941	-1.258.064	3.691.981
1.245.080	28.430	1.273.510	50.044	3.563.553	-368.177	-67.069	3.128.308
107.845	20.959	128.805	2.590	491.305	454	-13.876	477.883

Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.

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

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in den jeweiligen Posten (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) beschriebenen Methoden. Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen (z.B. Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien, Rechnungswesen, Controlling, Personalgestellung) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare zugeordnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugewiesen sowie bei der Spalte Holding als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Serbien, Kroatien (verkauft in 2020) und Slowakei (verkauft in 2021).

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

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

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien inkl. zugehöriger Nutzungsrechte, selbst genutzte Liegenschaften inkl. Nutzungsrechten an selbst genutzten Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom

Vermietungsgrad bzw. Beginn des Verkaufsprozesses), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
 - Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo Gruppe

Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ ausgewiesen.

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	Tsd. €	2021	Tsd. €	2020
		Anteil in %		Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	34.332	31,0%	30.638	26,7%
Rumänien	27.966	25,2%	29.342	25,6%
Tschechien	19.972	18,0%	21.064	18,3%
Ungarn	28.585	25,8%	33.795	29,4%
Summe Mieterlöse	110.854	100,0%	114.839	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	563.679	29,0%	590.185	30,5%
Rumänien	395.434	20,3%	390.598	20,2%
Tschechien	471.650	24,2%	427.150	22,1%
Ungarn	515.452	26,5%	524.229	27,1%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.946.215	100,0%	1.932.161	100,0%

2.2. Mieterlöse

Tsd. €	2021	2020
Laufende Mieterlöse	221.500	218.935
Bedingte Mieterlöse	60	474
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	10.729	10.675
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	-4.187	4.172
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.008	1.354
Mieterlöse	229.111	235.609

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2021	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	18.101	67,6%	71.576	85,2%	110.849	100,0%	7.434	100,0%	207.961	90,8%
Hotel	4.594	17,2%	7.080	8,4%	0	0,0%	0	0,0%	11.674	5,1%
Geschäft	4.079	15,2%	9	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.088	1,8%
Sonstige	6	0,0%	5.378	6,4%	4	0,0%	0	0,0%	5.388	2,4%
Mieterlöse	26.780	100%	84.042	100%	110.854	100%	7.434	100%	229.111	100%

2020	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	17.519	59,1%	63.903	81,6%	114.835	100,0%	12.793	100,0%	209.050	88,7%
Hotel	5.589	18,8%	8.325	10,6%	0	0,0%	0	0,0%	13.914	5,9%
Geschäft	4.140	14,0%	36	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.175	1,8%
Sonstige	2.410	8,1%	6.056	7,7%	4	0,0%	0	0,0%	8.470	3,6%
Mieterlöse	29.658	100%	78.320	100%	114.839	100%	12.793	100%	235.609	100%

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

 Mieterlöse gemäß IFRS 16 werden linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder sonstige Verpflichtungen gegenüber dem Mieter, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamt- bzw. Restlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo Gruppe gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern,

Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten), diese Komponenten werden als „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ ausgewiesen.

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

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

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

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2021	2020
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.053	53.260
Betriebskostenaufwand	-57.600	-57.738
Eigene Betriebskosten	-6.547	-4.478
Instandhaltungsaufwand	-5.183	-4.925
Vermittlungshonorare	-3.037	-1.212
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-1.259	-6.120
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-13.623	-9.210
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-23.102	-21.466
Gesamt	-29.649	-25.944

Der Posten „Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand“ enthält gemäß IFRS 16 Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten. Dies sind Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen und betragen in 2021 11.007 Tsd. € (2020: 6.705 Tsd. €).

In Osteuropa wurde ein Verfahren im Zusammenhang mit der Entrichtung von Gebäudesteuern zugunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Dies führte in 2020 zu einem positiven Effekt in Höhe von 3.698 Tsd. € im sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand durch die entsprechende Auflösung der Rückstellung für immobilienbezogene Steuern.

Mieterlässe und Mietminderungen aufgrund der Covid-19 Pandemie haben das Nettomietergebnis 2021 mit -3.636 Tsd. € (2020: -7.960 Tsd. €) belastet. Positive Gegeneffekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 559 Tsd. € (2020: 1.166 Tsd. €). Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

§ Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo Gruppe gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2021	2020
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-655	-733
Immobilienwerbung	-189	-103
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-875	-1.155
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	-1.719	-1.990
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-109	-108
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-25	-56
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	-134	-164
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.854	-2.154

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2021	2020
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	9.159	183
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	-926	43.152
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	8.233	43.335
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-1.297	207
Baukosten	-261	-35.594
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.558	-35.387
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6.675	7.949

§ Der Posten „Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, welche je nach vertraglicher Regelung zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert werden, sowie Erlöse aus Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt), welche zeitraumbezogen realisiert werden.

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutsch-land	Osteuropa Kern-regionen	Osteuropa übrige Regionen	2021	Österreich	Deutsch-land	Osteuropa Kern-regionen	Osteuropa übrige Regionen	2020
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	2.667	24.266	5.742	32.675	0	89.598	17	32.593	122.208
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	-1.485	-23.967	-5.553	-31.005	0	-63.150	0	-30.315	-93.465
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	5.333	0	5.333	0	205	0	-1.980	-1.775
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	1.481	-653	-323	505	0	-1.244	12	-326	-1.557
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	2.664	4.979	-135	7.507	0	25.409	29	-28	25.410
Erlöse aus Immobilienverkauf	48.685	62.136	0	0	110.821	57.265	583	0	0	57.848
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-47.727	-36.900	0	0	-84.628	-53.860	0	2	0	-53.858
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	-9	0	0	-9	-2.090	0	0	0	-2.090
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	16.324	0	0	0	16.324	20.020	0	0	0	20.020
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-784	3.428	0	0	2.644	-3.712	91	220	0	-3.401
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	16.498	28.654	0	0	45.153	17.624	674	222	0	18.519
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.498	31.318	4.979	-135	52.660	17.624	26.083	251	-28	43.930

§ Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

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

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2021	2020
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	7.611	7.927
Managementenerlöse	526	239
Erlöse aus Dienstleistungen	8.137	8.166

§ Erlösrealisierung gem. IFRS 15

Erlöse sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- a) dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- b) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z.B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- c) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo Gruppe zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

§ Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

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

§ Erlöse aus Fertigungsaufträgen

Die CA Immo Gruppe bietet Dienstleistungen auch in Form von Baubegleitungen für Kunden an, die als Fertigungsauftrag abgewickelt werden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von z.B. Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung.

2.8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2021	2020
Personalaufwand	-49.799	-45.899
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-14.048	-9.068
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-1.933	-1.866
Büromiete	-658	-820
Reisekosten und Transportkosten	-277	-358
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.912	-2.707
Sonstige indirekte Aufwendungen	-5.769	-29.004
Zwischensumme	-75.396	-89.722
Aktivierte Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16.201	15.151
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	973	1.394
Indirekte Aufwendungen	-58.222	-73.176

Im Jahr 2020 hat die CA Immo Gruppe eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Diesbezüglich sind in 2020 im indirekten Aufwand (sonstige indirekte Aufwendungen) 25.475 Tsd. € an Gerichtsgebühren enthalten.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 174 Tsd. € (2020: 119 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 394 Tsd. € (2020: 422 Tsd. €) erfasst.

§ Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Tätigkeiten der Abteilungen für diese Entwicklungen. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen. Sofern diese Leistungen an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Gruppe erbracht werden, erfolgt keine Kürzung des indirekten Aufwands, sondern eine Erfassung als Erlöse aus Dienstleistungen.

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2021	2020
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	102	21
Sonstige Erträge	3.133	1.182
Sonstige betriebliche Erträge	3.235	1.204

In den sonstigen Erträgen sind in 2021 rund 2.000 Tsd. € aus einer Abschlagszahlung im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung in Polen enthalten.

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2021	2020
Planmäßige Abschreibungen	-2.244	-2.043
Abschreibungen Nutzungsrechte	-1.933	-2.209
Wertminderungen Firmenwert	-762	-410
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-372	-988
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	19	118
Abschreibungen und Wertänderungen	-5.293	-5.533

§ Erläuterungen zur Bemessung von Abschreibungen bzw. Wertminderungen/Wertaufholungen befinden sich in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“, „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ sowie „4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien“.

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2021	2020
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.618	1.809
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0	90
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.618	1.898

2.12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2021	2020
Anleihezinsen	-25.531	-22.317
Bankzinsen	-18.788	-20.109
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-6.162	1.378
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-1.569	-4.914
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	-1.335	-1.267
Aktivierte Zinsen	5.765	4.918
Finanzierungsaufwand	-47.619	-42.311

In Osteuropa wurde ein Verfahren im Zusammenhang mit der Entrichtung von Gebäudesteuern zugunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Dies führte in 2020 zu einem positiven Effekt in Höhe von 5.190 Tsd. € in den sonstigen Zins- und Finanzierungsaufwendungen durch die entsprechende Auflösung der Rückstellung für Verspätungszinsen.

§ Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinsen für Leasingverbindlichkeiten (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Derivatgeschäften, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden

Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil, in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst ist.

2.13. Ergebnis aus Derivaten

Tsd. €	2021	2020
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	20.299	-10.780
Ineffektivität von Zinsswaps	-23	0
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-46.221	32.208
Ergebnis aus Derivaten	-25.945	21.429

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet:

Tsd. €	2021	2020
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	20.914	-11.314
Bewertung Zinsfloors	-615	535
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	20.299	-10.780

2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2021	2020
Negative Einlagenzinsen	-3.638	-1.934
Neubewertung übrige Beteiligungen	-1.682	-5.595
Bankzinsenerträge	175	28
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügbungsbeschränkte)	651	-355
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	757	-1.171
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	866	1.546
Dividenden Erträge	1.028	1.142
Sonstige Zinserträge	1.088	2.750
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-756	-3.589

§ Das negative Neubewertungsergebnis von übrigen Beteiligungen resultiert aus dem gesunkenen beizulegenden Zeitwert.

2.15. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2020 ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio € rückgekauft. Dies führte zu einem einmaligen negativen Ergebniseffekt in Höhe von -5.067 Tsd. €, der in 2020 im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

2.16. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2021	2020
Zinsaufwendungen	Zinsen	AC	-47.619	-42.311
Sonstiges Finanzergebnis	Realisierung		0	-5.067
Kursdifferenzen	Bewertung		-264	3.622
	Realisierung		195	-1.237
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	20.914	-11.314
	Ineffektivität	FVOCI	-23	0
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	-615	535
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	FVtPL	-46.221	32.208
Zinserträge	Zinsen	AC	2.129	4.325
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	-3.638	-1.934
Finanzinvestitionen	Dividenden	AC	1.028	1.142
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	-1.682	-5.595
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	AC	757	-1.171
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	651	-355
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			-74.389	-27.154
Finanzergebnis			-74.389	-27.154

¹⁾ AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

2.17. Sonstiges Ergebnis

2021				
Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs-umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	6.664	42	592	7.298
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-2.127	0	-196	-2.324
Sonstiges Ergebnis der Periode	4.537	42	396	4.974
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	4.537	42	396	4.974

2020				
Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs-umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-620	-111	-80	-812
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	198	0	28	226
Sonstiges Ergebnis der Periode	-422	-111	-52	-585
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-422	-111	-52	-585

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

2.18. Ergebnis je Aktie

Im Oktober 2017 wurde eine Wandelschuldverschreibung gegeben. Diese hatte bis zur Beendigung im September 2021 grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

		2021	2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.162.253	93.028.299
Konzernergebnis	Tsd. €	479.774	253.948
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	4,89	2,73

		2021	2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.162.253	93.028.299
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	0	6.659.902
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	98.162.253	99.688.201
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	479.774	253.948
Verwässerungseffekt:			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung Derivat			
Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	0	-27.294
Abzüglich Steuern	Tsd. €	0	6.823
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	479.774	233.478
Verwässertes Ergebnis je Aktie	€	4,89	2,34

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

**3.1. Langfristiges Immobilienvermögen
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung**

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2020	4.292.893	817.107	5.110.000
Erwerb Immobilien und Immobiliengesellschaften	219.825	0	219.825
Laufende Investitionen/Herstellung	45.926	203.289	249.215
Abgänge	-249.064	0	-249.064
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-33.894	0	-33.894
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-1.030	-1.030
Umgliederung geleistete Anzahlung zu IAS 40	4.020	0	4.020
Umgliederungen	335.664	-335.664	0
Neubewertung	94.166	107.577	201.744
Veränderung Anreizvereinbarungen	13.531	-143	13.388
Stand 31.12.2020	4.723.068	791.136	5.514.204
Laufende Investitionen/Herstellung	20.980	191.077	212.056
Abgänge	-96.476	-36.900	-133.376
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-68.359	-6.058	-74.417
Umgliederungen	81.688	-81.688	0
Neubewertung	323.363	239.441	562.804
Veränderung Anreizvereinbarungen	35	139	174
Stand 31.12.2021	4.984.297	1.097.147	6.081.444

Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien in 2021 betreffen im Wesentlichen die Projekte Frankfurt ONE (98.957 Tsd. €), Berlin Europaplatz 04 (35.591 Tsd. €), Grasblau (17.832 Tsd. €), Upbeat (13.755 Tsd. €) in Deutschland sowie die beiden Projekte Mississippi und Missouri (15.635 Tsd. €) in Tschechien. Die laufenden Investitionen in Bestandsobjekte betreffen diverse Büroimmobilien in Deutschland und der CEE-Region. Die Umgliederungen von Entwicklungs- zu Bestandsimmobilien betreffen das Projekt ZigZag Zollhafen Mainz (13.238 Tsd. €) sowie die beiden Projekte Mississippi und Missouri (68.450 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betreffen die Abgänge im Wesentlichen zwei Immobilien in Österreich (-47.560 Tsd. €), eine Immobilie in Ungarn (-17.443 Tsd. €) sowie eine Immobilie in Polen (-24.509 Tsd. €). Der Abgang bei den Entwicklungsimmobilien betrifft die Liegenschaft Belsenpark (-36.900 Tsd. €) in Deutschland. Im Vorjahr betrafen die Abgänge den Verkauf des Bürogebäudes CUBE in Deutschland sowie das Bürogebäude Zagrebtower in Kroatien.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.564.910 Tsd. € (31.12.2020: 3.036.646 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.765 Tsd. € (2020: 4.918 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,37% (2020: 1,30%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 0 Tsd. € (2020: 103 Tsd. €).

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2020			
Beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	4.276.811	816.964	5.093.775
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	16.082	143	16.225
Marktwert/Buchwert	4.292.893	817.107	5.110.000
Stand 31.12.2020			
Beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	4.693.569	791.136	5.484.705
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	29.498	0	29.498
Marktwert/Buchwert	4.723.068	791.136	5.514.204
Stand 31.12.2021			
Beizulegender Zeitwert Immobilienvermögen	4.955.075	1.097.008	6.052.083
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	29.222	139	29.361
Marktwert/Buchwert	4.984.297	1.097.147	6.081.444

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

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

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

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

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

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

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

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel). Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für einen qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätze zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen.

§ Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

§ Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für über 99,9% (31.12.2020: 99,9%), in Deutschland für 99% (31.12.2020: 98,1%) sowie in Osteuropa für 99% (31.12.2020: 100%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2021. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

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

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. –durchdringung.

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

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

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5% bis 20% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2020: 6% bis 25%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 2,6% bis 4,5% (31.12.2020: 2,8% bis 5,2%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 2,0% (31.12.2020: 2,0% bis 4,0%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Yield sowie die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete, Leerstand und Yield und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit.

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Inputfaktoren	Bandbreite 2021	Bandbreite 2020
Bewertungsverfahren Investment Methode	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	352.100	367.000	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	8,48 / 28,97 / 12,02	7,22 / 26,99 / 11,32
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	7,10 / 24,49	6,54 / 24,33
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,41	4,19
			durchschn. Leerstandsrate in %	11,98	11,96
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,15 / 5,00 / 4,15	3,35 / 6,25 / 4,48
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,00 / 5,40 / 4,37	3,20 / 6,75 / 4,72
Büro Deutschland*	2.278.299	1.989.342	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,83 / 26,55 / 18,78	10,62 / 27,15 / 18,11
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	11,99 / 30,05	11,99 / 29,06
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,05	8,96
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,85	2,92
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	0,00 / 4,30 / 2,93	0,00 / 4,10 / 3,14
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,05 / 4,30 / 3,58	3,45 / 4,60 / 3,82
Büro Osteuropa*	1.995.587	1.977.415	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,60 / 21,41 / 14,85	8,82 / 21,36 / 14,62
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	11,65 / 18,74	6,77 / 18,75
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,36	3,12
			durchschn. Leerstandsrate in %	14,14	6,49
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,60 / 8,50 / 6,62	4,60 / 10,00 / 6,87
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,50 / 8,75 / 6,59	4,70 / 12,00 / 6,83
Büro Gesamt	4.625.986	4.333.758			
Geschäft Österreich	87.500	90.100	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,83 / 12,83 / 12,83	13,38 / 13,38 / 13,38
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	12,86 / 12,86	12,92 / 12,92
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,63	3,13
			durchschn. Leerstandsrate in %	12,26	13,12
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,65 / 4,65 / 4,65	4,65 / 4,65 / 4,65
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,60 / 4,60 / 4,60	4,60 / 4,60 / 4,60
Geschäft Gesamt	87.500	90.100			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 389 Tsd. € (31.12.2020: 572 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 33.407 Tsd. € (31.12.2020: 37.245 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2021	Bandbreite 2020
Hotel Österreich	47.400	60.900	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,18 / 10,18 / 10,18	10,04 / 11,05 / 10,18
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	10,00 / 10,00	10,00 / 12,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,16	6,93
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,75 / 5,75 / 5,75	5,25 / 5,75 / 5,67
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,00 / 6,00 / 6,00	5,50 / 6,00 / 5,92
Hotel Deutschland	160.300	169.700	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	15,24 / 15,72 / 15,51	15,41 / 16,97 / 15,71
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	14,24 / 15,13	14,39 / 16,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	14,10	14,49
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,59	1,05
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,75 / 4,10 / 3,91	3,80 / 4,75 / 4,06
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,25 / 4,45 / 4,34	4,30 / 5,15 / 4,48
Hotel Gesamt	207.700	230.600			
Sonstige Österreich	16.800	17.900	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	1,41 / 1,41 / 1,41	1,35 / 1,35 / 1,35
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	0,98 / 0,98	0,98 / 0,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	1,00	1,02
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 6,20 / 6,20	6,25 / 6,25 / 6,25
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,20 / 6,20 / 6,20	6,15 / 6,15 / 6,15
Sonstige Deutschland	64.460	67.110	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,51 / 4,51 / 4,51	3,51 / 7,11 / 4,48
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max	5,48 / 5,48	3,44 / 7,11
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	0,90	4,60
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,34	0,76
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,65 / 4,55 / 4,27	2,35 / 6,50 / 4,40
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,65 / 5,05 / 4,90	4,65 / 6,00 / 5,19
Sonstiges Gesamt	81.260	85.010			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Inputfaktoren	Bandbreite 2021	Bandbreite 2020
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland*	909.510	509.900	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	18,50 / 37,05	18,50 / 33,50
			Baukosten €/m ² Min/Max	1.801 / 3.494	1.801 / 3.673
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	22,55 / 33,50	19,36 / 32,28
Büro Osteuropa	0	39.100	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	0,00	15,50 / 15,50
			Baukosten €/m ² Min/Max	0,00	1.290 / 1.410
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	0,00	10,00 / 10,00
Development Gesamt	909.510	549.000			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 60 Tsd € (31.12.2020: 0 Tsd. €).

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Inputfaktoren	Bandbreite 2021	Bandbreite 2020
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven Deutschland	187.487	241.986	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,31 - 22.096,18	2,25 - 22.503,08
Grundstücksreserven Osteuropa	150	150	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	29,87 - 29,87	29,87 - 29,87
Grundstücksreserven Gesamt	187.637	242.136			

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

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

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

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

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

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

Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13	31.12.2021	31.12.2020
Tsd. €	Stufe 3	Stufe 3
Bestandsimmobilien	4.984.297	4.723.068
Immobilien in Entwicklung	1.097.147	791.136
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.081.444	5.514.204

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2021 und 2020 nicht statt.

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich
Stand 1.1.2020	356.800	1.467.559	2.009.574	94.000
Zugänge	2.211	23.150	28.868	1.089
Abgänge	0	-152.958	-42.562	0
Erwerb Immobilien und Immobilien-gesellschaften	0	127.495	92.330	0
Bewertung	7.268	190.186	-79.192	-5.044
Umgliederung IFRS 5	0	0	-33.894	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	333.214	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	721	697	2.292	55
Stand 31.12.2020 = 1.1.2021	367.000	1.989.342	1.977.415	90.100
Zugänge	273	8.409	18.459	229
Abgänge	-34.941	-1.380	-44.112	0
Bewertung	19.909	268.906	9.512	-2.824
Umgliederung IFRS 5	0	0	-30.339	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	13.238	68.450	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-141	-216	-3.798	-5
Stand 31.12.2021	352.100	2.278.299	1.995.587	87.500

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

Tsd. €	Hotel Österreich	Hotel Deutschland	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland
Stand 1.1.2020	74.600	193.100	51.440	60.520
Zugänge	0	90	0	285
Abgänge	0	0	-53.860	0
Bewertung	-13.544	-23.840	20.320	-274
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	6.470
Veränderung Anreizvereinbarungen	-156	349	0	109
Stand 31.12.2020 = 1.1.2021	60.900	169.700	17.900	67.110
Zugänge	0	0	0	99
Abgänge	-13.098	-11	0	-5.230
Bewertung	-535	12.933	-1.100	18.312
Umgliederung IFRS 5	0	-22.201	0	-15.819
Veränderung Anreizvereinbarungen	133	-121	0	-11
Stand 31.12.2021	47.400	160.300	16.800	64.460

Tsd. €	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 1.1.2020	516.680	14.930	285.352	145
Zugänge	171.077	20.959	11.267	0
Bewertung	57.270	3.211	47.077	5
Umgliederung IAS 2	0	0	-1.030	0
Umgliederung zwischen Klassen	-234.984	0	-100.680	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-143	0	0	0
Stand 31.12.2020 = 1.1.2021	509.900	39.100	241.986	150
Zugänge	173.345	15.635	2.218	18
Abgänge	0	0	-36.900	0
Bewertung	202.261	13.715	23.483	-18
Umgliederung IFRS 5	-6.058	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	30.062	-68.450	-43.300	0
Stand 31.12.2021	909.510	0	187.487	150

Sensitivitäten der Immobilienbewertung

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

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie im Jahr 2020 hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinflusst. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität seither in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Obwohl die gegenwärtigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie am Abklingen sind, können die langfristigen Auswirkungen auf die Immobilienmärkte noch nicht abgeschätzt werden. Einige Immobilienmärkte und -sektoren weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf.

Da die Folgen gegenwärtiger und künftiger Maßnahmen zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, werden die Auswirkungen von Covid-19 auf die Immobilienmärkte und die Immobilienwerte der Gruppe regelmäßig überprüft.

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

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

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

2021						
Büro Österreich						Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	0,49%	5,86%	11,24%	16,61%	21,98%	
-5%	-4,79%	0,26%	5,32%	10,38%	15,44%	
0%	-9,55%	-4,78%	0,00%	4,78%	9,55%	
+5%	-13,86%	-9,34%	-4,82%	-0,30%	4,22%	
+10%	-17,77%	-13,48%	-9,20%	-4,91%	-0,62%	

2020						
Büro Österreich						Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	0,83%	5,99%	11,14%	16,30%	21,46%	
-5%	-4,41%	0,43%	5,28%	10,12%	14,97%	
0%	-9,13%	-4,57%	0,00%	4,57%	9,13%	
+5%	-13,41%	-9,09%	-4,78%	-0,46%	3,85%	
+10%	-17,30%	-13,21%	-9,12%	-5,03%	-0,95%	

2021					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,30%	6,95%	11,59%	16,24%	20,89%
-5%	-3,20%	1,15%	5,49%	9,83%	14,17%
0%	-8,14%	-4,07%	0,00%	4,07%	8,14%
+5%	-12,61%	-8,78%	-4,96%	-1,14%	2,68%
+10%	-16,66%	-13,07%	-9,47%	-5,87%	-2,27%

2020					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,46%	7,07%	11,67%	16,28%	20,88%
-5%	-3,07%	1,23%	5,53%	9,82%	14,12%
0%	-8,05%	-4,02%	0,00%	4,02%	8,05%
+5%	-12,54%	-8,77%	-4,99%	-1,22%	2,56%
+10%	-16,63%	-13,08%	-9,53%	-5,98%	-2,43%

2021					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	1,87%	6,92%	11,96%	17,00%	22,05%
-5%	-3,81%	0,93%	5,66%	10,40%	15,13%
0%	-8,92%	-4,46%	0,00%	4,46%	8,92%
+5%	-13,54%	-9,33%	-5,13%	-0,92%	3,29%
+10%	-17,75%	-13,77%	-9,78%	-5,80%	-1,82%

2020					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	1,87%	6,80%	11,72%	16,64%	21,57%
-5%	-3,69%	0,93%	5,55%	10,17%	14,79%
0%	-8,70%	-4,35%	0,00%	4,35%	8,70%
+5%	-13,23%	-9,13%	-5,02%	-0,92%	3,19%
+10%	-17,35%	-13,47%	-9,59%	-5,71%	-1,83%

2021					
Geschäft Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,41%	5,98%	11,56%	17,13%	22,70%
-5%	-5,03%	0,22%	5,47%	10,73%	15,98%
0%	-9,92%	-4,96%	0,00%	4,96%	9,92%
+5%	-14,35%	-9,65%	-4,95%	-0,25%	4,45%
+10%	-18,38%	-13,92%	-9,45%	-4,99%	-0,53%

2020					
Geschäft Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,60%	5,97%	11,35%	16,72%	22,09%
-5%	-4,74%	0,32%	5,37%	10,43%	15,49%
0%	-9,55%	-4,77%	0,00%	4,77%	9,55%
+5%	-13,90%	-9,38%	-4,86%	-0,35%	4,17%
+10%	-17,85%	-13,57%	-9,28%	-5,00%	-0,72%

2021					
Hotel Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,55%	7,52%	12,50%	17,48%	22,46%
-5%	-3,37%	1,28%	5,92%	10,57%	15,21%
0%	-8,69%	-4,35%	0,00%	4,35%	8,69%
+5%	-13,51%	-9,43%	-5,36%	-1,28%	2,79%
+10%	-17,89%	-14,06%	-10,23%	-6,40%	-2,56%

2020					
Hotel Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,21%	7,54%	11,86%	16,18%	20,51%
-5%	-2,41%	1,60%	5,62%	9,63%	13,65%
0%	-7,48%	-3,74%	0,00%	3,74%	7,48%
+5%	-12,06%	-8,57%	-5,08%	-1,59%	1,90%
+10%	-16,23%	-12,96%	-9,70%	-6,43%	-3,17%

2021					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	4,35%	7,64%	10,94%	14,23%	17,53%
-5%	-0,88%	2,15%	5,18%	8,21%	11,25%
0%	-5,59%	-2,80%	0,00%	2,80%	5,59%
+5%	-9,86%	-7,28%	-4,69%	-2,10%	0,48%
+10%	-13,75%	-11,35%	-8,95%	-6,56%	-4,16%

2020					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	4,74%	8,07%	11,39%	14,71%	18,04%
-5%	-0,71%	2,34%	5,40%	8,45%	11,50%
0%	-5,63%	-2,81%	0,00%	2,81%	5,63%
+5%	-10,08%	-7,48%	-4,88%	-2,28%	0,32%
+10%	-14,13%	-11,73%	-9,32%	-6,91%	-4,51%

2021					
Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,55%	6,33%	12,12%	17,90%	23,69%
-5%	-5,18%	0,28%	5,74%	11,20%	16,66%
0%	-10,33%	-5,16%	0,00%	5,16%	10,33%
+5%	-14,99%	-10,09%	-5,19%	-0,30%	4,60%
+10%	-19,22%	-14,57%	-9,91%	-5,26%	-0,61%

2020					
Sonstige Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,45%	5,96%	11,47%	16,98%	22,49%
-5%	-4,97%	0,23%	5,43%	10,64%	15,84%
0%	-9,84%	-4,92%	0,00%	4,92%	9,84%
+5%	-14,25%	-9,59%	-4,92%	-0,25%	4,42%
+10%	-18,27%	-13,83%	-9,39%	-4,95%	-0,51%

2021					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	-0,21%	5,56%	11,34%	17,11%	22,89%
-5%	-5,55%	-0,09%	5,37%	10,83%	16,29%
0%	-10,36%	-5,18%	0,00%	5,18%	10,36%
+5%	-14,70%	-9,78%	-4,86%	0,06%	4,99%
+10%	-18,65%	-13,96%	-9,27%	-4,58%	0,11%

2020					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,16%	6,45%	11,74%	17,03%	22,32%
-5%	-4,38%	0,59%	5,56%	10,53%	15,50%
0%	-9,37%	-4,68%	0,00%	4,68%	9,37%
+5%	-13,88%	-9,45%	-5,03%	-0,60%	3,82%
+10%	-17,97%	-13,78%	-9,60%	-5,41%	-1,22%

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

2021					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+	+10%
	Noch ausstehende Investitionskosten				
Noch ausstehende Investitionskosten	1.506,0	1.589,7	1.673,3	1.757,0	1.840,7
Beizulegende Zeitwerte	1.076,8	993,1	909,5	825,8	742,1
Änderung zu Ausgangswert	18,4%	9,2%	0,0%	-9,2%	-18,4%

2020					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+	+10%
	Noch ausstehende Investitionskosten				
Noch ausstehende Investitionskosten	1.229,6	1.297,9	1.366,2	1.434,5	1.502,8
Beizulegende Zeitwerte	685,6	617,3	549,0	480,7	412,4
Änderung zu Ausgangswert	24,9%	12,4%	0,0%	-12,4%	-24,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 27% (2020: 29%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

3.2. Selbst genutzte Immobilien

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2020	7.165	7.865	15.030
Zugänge	0	40	40
Abgänge	-47	-23	-70
Abschreibungen	-410	-1.694	-2.103
Stand 31.12.2020	6.709	6.188	12.896
Zugänge	7	262	269
Abgänge	-14	0	-14
Abschreibungen	-410	-1.568	-1.978
Stand 31.12.2021	6.292	4.882	11.174

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

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2020			
Anschaffungskosten	10.489	9.648	20.137
Kumulierte Abschreibungen	-3.324	-1.783	-5.107
Netto-Buchwerte	7.165	7.865	15.030
Stand 31.12.2020			
Anschaffungskosten	10.443	9.625	20.068
Kumulierte Abschreibungen	-3.734	-3.437	-7.171
Netto-Buchwerte	6.709	6.188	12.896
Stand 31.12.2021			
Anschaffungskosten	10.300	9.231	19.531
Kumulierte Abschreibungen	-4.009	-4.349	-8.358
Netto-Buchwerte	6.292	4.882	11.174

**Wertminderung**

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei wird der erzielbare Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten ermittelt, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

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

Liegt der erzielbare Betrag einer selbstgenutzten Immobilie unter dem Buchwert, erfolgt eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Diese Abschreibungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

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



Klassifizierung von Immobilienvermögen

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet, sofern diese Immobilien gesondert veräußert werden können oder deren Eigennutzung mehr als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt. Die Nutzungsrechte aus der Anmietung von Flächen für Verwaltungszwecke wird ebenso in diesem Bilanzposten erfasst.



Wertansatz

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. beizulegenden Zeitwert zum Datum der Nutzungsänderung vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an gemieteten Immobilien für Verwaltungszwecke erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an selbst genutzten Immobilien erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte						
Stand 1.1.2020	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169
Währungsdifferenz	-31	-2	-33	0	0	0
Laufende Zugänge	1.269	490	1.759	0	685	685
Abgänge	-81	-77	-158	-2.090	-12	-2.102
Abschreibungen	-1.290	-515	-1.806	0	-343	-343
Wertminderungen	0	0	0	-410	0	-410
Stand 31.12.2020	6.844	687	7.531	1.981	1.017	2.998
Währungsdifferenz	-1	-1	-1	0	0	0
Laufende Zugänge	309	336	645	0	1.727	1.727
Abgänge	-33	-43	-76	-9	-3	-12
Abschreibungen	-1.299	-367	-1.666	0	-534	-534
Wertminderungen	0	0	0	-762	0	-762
Stand 31.12.2021	5.820	612	6.431	1.211	2.208	3.419

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

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2020						
Anschaffungskosten	13.212	1.231	14.443	14.244	4.698	18.941
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-6.234	-441	-6.675	-9.762	-4.010	-13.773
Buchwerte	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169
Stand 31.12.2020						
Anschaffungskosten	14.264	1.317	15.581	5.124	5.366	10.490
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-7.420	-630	-8.051	-3.143	-4.349	-7.492
Buchwerte	6.844	687	7.531	1.981	1.017	2.998
Stand 31.12.2021						
Anschaffungskosten	14.522	1.138	15.660	5.106	7.062	12.168
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-8.702	-526	-9.228	-3.894	-4.855	-8.749
Buchwerte	5.820	612	6.431	1.211	2.208	3.419



Wertminderungen

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

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe zum 31.12.2021 von 1 Jahr unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Beholdedauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

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

2021				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-30,2	-45,4	-43,1	-57,6
2020				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-58,9	-91,0	-91,2	-122,7

§ Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Andere immaterielle Vermögenswerte betreffen vor allem Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für Software eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren angenommen. Die CA Immo Gruppe nimmt das Wahlrecht des IFRS 16 in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte für Software an. Cloud-Software Lösungen werden aufgrund fehlender Kontrolle über die Software nicht aktiviert und die Kosten dafür über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

§ Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Wertansatz der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die 2 bis 15 Jahre beträgt. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Eggarten	41.285	41.395
Mainz	13.621	13.866
Übrige	894	2.367
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55.800	57.629

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Gesellschaftsanteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Eggarten	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	50,1% (50,1%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (3)

Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Mit Ausnahme vom Joint Venture Mainz (Ergebnisanteil zwischen 50% und 30%), entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Zum 31.12.2021 gibt es, wie im Vorjahr, keine nicht angesetzten Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

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

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2021		2020	
	Eggarten	Mainz	Eggarten	Mainz
Mieterlöse	47	2.150	48	1.689
Abschreibungen und Wertänderungen	-5	-75	-5	-152
Finanzierungsaufwand	-141	-123	-124	-1.218
Ertragsteuern	128	-2.778	0	-389
Ergebnis der Periode	-319	20.970	-372	10.278
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-319	20.970	-372	10.278
Langfristiges Vermögen	172	1.262	49	2.540
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	93.418	107.934	91.991	99.014
Liquide Mittel	185	792	115	851
Summe Vermögen	93.776	109.989	92.154	102.404
Sonstige langfristige Schulden	0	41.084	0	41.610
Verzinsliche Verbindlichkeiten	10.287	147	9.151	31
Langfristige Schulden	10.287	41.231	9.151	41.640
Sonstige kurzfristige Schulden	888	24.607	181	23.986
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5	13	5	13
Kurzfristige Schulden	893	24.620	186	23.999
Eigenkapital	82.595	44.138	82.817	36.766
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.395	18.386	41.581	17.477
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-159	10.479	-186	5.133
Erhaltene Dividenden	0	-6.743	0	-4.224
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.236	22.122	41.395	18.386
Zwischengewinneliminierung, sonstige Konsolidierungseffekte und Anpassung an Ergebnisanteil	49	-8.501	0	-4.520
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.285	13.621	41.395	13.866

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

Tsd. €	2021	2020
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	-650	8.578
Anteiliges Jahresergebnis	-2.720	-1.050
Kapitalerhöhungen	105	208
Kapitalherabsetzungen	-18	-5.064
Erhaltene Dividenden	-899	-3.299
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	-4.182	-628
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	1.651	-60
Übergangskonsolidierungen	0	-22
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	3.425	3.076
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	894	2.367

3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Sonstiges Finanzvermögen	50.194	45.470
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.377	15.258
	88.571	60.728

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2021	Kumulierte Wertänderung 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Erfolgswirksame Wertänderung 2021
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	15.107	-3.425	11.682	-349
Darlehen und Forderungen	15.107	-3.425	11.682	-349
Übrige Beteiligungen	30.540	1.853	32.393	-1.682
Übrige Beteiligungen	30.540	1.853	32.393	-1.682
Zinsswaps	0	5.052	5.052	5.052
Zinsfloors	726	341	1.067	-615
Derivative Finanzinstrumente	726	5.393	6.119	4.437
Summe sonstiges Finanzvermögen	46.373	3.821	50.194	2.406

Tsd. €	Anschaffungs- kosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2020	Kumulierte Wertänderung 31.12.2020	Buchwert	Erfolgswirksame Wertänderung
			31.12.2020	2020
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	12.002	-3.076	8.926	-772
Darlehen und Forderungen	12.002	-3.076	8.926	-772
Übrige Beteiligungen	31.326	3.535	34.861	-5.595
Übrige Beteiligungen	31.326	3.535	34.861	-5.595
Zinsfloors	726	956	1.682	535
Derivative Finanzinstrumente	726	956	1.682	535
Summe sonstiges Finanzvermögen	44.054	1.415	45.470	-5.832

Die übrigen Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland.

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2020	41.406
Bewertung (GuV)	-5.595
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-950
Stand 31.12.2020 = 1.1.2021	34.861
Bewertung (GuV)	-1.682
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-469
Abgänge	-317
Stand 31.12.2021	32.393

Der beizulegende Zeitwert von übrigen Beteiligungen entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Tsd. €	31.12.2021		31.12.2020	
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 2	Stufe 3
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	6.119	0	1.682	0
Übrige Beteiligungen FVtPL	0	32.393	0	34.861
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	6.119	32.393	1.682	34.861
		38.513		36.544

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2021 und 2020 nicht statt.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	34.274	11.708
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.351	1.137
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	64	61
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.687	2.353
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.377	15.258

§ Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

§ Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

§ Langfristige Forderungen

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

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

§ Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen über 12 Monaten

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“. Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst.

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2021 wurde eine Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie in Ungarn mit einem beizulegenden Zeitwert von 30.339 Tsd. € (31.12.2020: 0 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Zudem wurden drei Immobilien in Deutschland mit einem beizulegenden Zeitwert von 44.078 Tsd. € (31.12.2020: 0 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppe wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses zum 31.12.2021 ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2021	31.12.2020
Tsd. €		
Deutschland - Bestandsimmobilien	38.020	0
Deutschland - Immobilien in Entwicklung	6.058	0
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien	30.339	0
Osteuropa übrige Regionen - Bestandsimmobilien	0	33.894
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	74.417	33.894
Osteuropa Kernregion - Bestandsimmobilien	1.780	0
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	1.780	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	76.197	33.894

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	31.12.2021	31.12.2020
Tsd. €		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	30.339	33.894
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	137	111
Liquide Mittel	1.643	3.086
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	32.119	37.092
Rückstellungen	160	43
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1.604
Sonstige Verbindlichkeiten	767	0
Passive latente Steuern	1.430	0
Schulden in Veräußerungsgruppen	2.357	1.647
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	29.762	35.445

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 15.819 Tsd. € (31.12.2020: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Tsd. €	IFRS 5 Immobilien
Stand 1.1.2020	0
Umgliederung IFRS 5	33.894
Stand 31.12.2020 = 1.1.2021	33.894
Abgänge	-33.894
Umgliederung IFRS 5	74.417
Stand 31.12.2021	74.417

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

§ Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“

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

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €			31.12.2021			31.12.2020
	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	82.956	0	82.956	33.042	0	33.042
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	9.694	-5.484	4.210	7.288	-5.130	2.158
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	92.650	-5.484	87.166	40.330	-5.130	35.200

Die Erhöhung der Anschaffungs-/Herstellungskosten in 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von städtebaulichen Verpflichtungen.

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 169.788 Tsd. € (31.12.2020: 113.724 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 15.824 Tsd. € (31.12.2020: 31.441 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem Marktwert von 37.371 Tsd. € (31.12.2020: 104.856 Tsd. €) wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 9 Liegenschaften (31.12.2020: 13 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

§ Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde).

§ Wertansatz

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

4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	16.736	19.220
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	280	18.618
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsver-/ankäufen	4.446	60.164
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.931	6.060
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	5.918	10.306
Übrige Forderungen	8.772	6.962
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	42.084	121.330
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	9.519	11.786
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	4.124	3.259
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	13.643	15.045
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55.727	136.375

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2021	Erwartete Kreditverluste 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Nominale 31.12.2020	Erwartete Kreditverluste 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	51.211	-9.127	42.084	130.292	-8.962	121.330
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	13.643	0	13.643	15.045	0	15.045
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	64.853	-9.127	55.727	145.337	-8.962	136.375

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2021	2020
Stand 1.1.	-8.962	-4.852
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-3.451	-6.177
Verbrauch	652	399
Auflösung	2.662	1.556
Umgliederung IFRS 5	0	37
Währungsumrechnungsdifferenz	-28	74
Stand 31.12.	-9.127	-8.962

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2021	2020
Tsd. €		
Nicht fällig	34.101	108.965
Überfällig <31 Tage	2.512	4.358
Überfällig 31-90 Tage	454	1.924
Überfällig >90 Tage	5.017	6.083
Überfällig gesamt	7.983	12.365
Summe	42.084	121.330

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2021			31.12.2020		
	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten
Stand am 1.1.	18.618	0	0	17.342	0	0
Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads	0	0	0	0	42.860	0
Umbuchung zwischen Vertragsvermögenswerten und Forderungen	0	0	0	42.860	-42.860	0
Erhaltene Zahlungen	-17.845	0	0	-42.106	0	0
Nachträgliche Änderungen / Kaufpreisreduktion	-748					
Zinsen						
Finanzierungskomponente	255	0	0	523	0	0
Stand am 31.12.	280	0	0	18.618	0	0

Für bestehende Verträge zum 31.12.2021 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2020: 0 Tsd. €).

§ Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits ausgebuchten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kauttionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallquoten bzw. erwartete Kreditverluste erfasst.

§ Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen

Liquide Mittel mit einer Verfügungsbeschränkung von mehr als 3 Monaten aber weniger als 12 Monaten werden im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

§ Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte

Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen, abgegrenzte unfertige Leistungen, Forderungen gegenüber Finanzämtern, vorausbezahlte Aufwendungen und Vertragsvermögenswerte (gem. IFRS 15). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bzw. bei Vertragsvermögenswerten abzüglich erwarteter Kreditverluste.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines

Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“.

4.4. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	633.130	922.346
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	0	13.116
Kassenbestand	18	20
Fonds der liquiden Mittel	633.148	935.482
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-31	-619
Liquide Mittel (Bilanz)	633.117	934.863

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) oder betreffen Mittel für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG

5.1. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2020: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2020: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelschuldverschreibung, die durch das Angebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ausgelöst wurde, haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden per 30.4.2021 bzw. per 13.9.2021 durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital im Berichtsjahr von 718.336.602,72 € um 55.892.414,30 € auf 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien. Die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 100 Tsd. € wurden in bar zurückgezahlt.

Per 31.12.2021 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2020: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2020: 98.808.336) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,4% (31.12.2020: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 998.959 Tsd. € (31.12.2020: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. Im Mai 2021 wurde gemäß Beschluss der 34. ordentlichen Hauptversammlung eine Dividende von 1,00 € (2020: 1,00 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 100.645 Tsd. € (2020: 93.028 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Mit Schreiben vom 3.11.2021 beantragte die Mehrheitsaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxembourg, die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, die über Sonderdividenden von in Summe 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie beschließen soll. Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 erfolgt die Ausschüttung der Sonderdividenden in zwei Tranchen von je 2,50 € je dividendenberechtigter Aktie. Die erste Tranche wurde am 15.12.2021 ausbezahlt; die zweite Tranche wurde am 15.3.2022 bezahlt.

Der zum 31.12.2021 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 440.139 Tsd. € (31.12.2020: 897.605 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 665 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2020: keine Ausschüttungssperre). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2021 in Höhe von 440.139 Tsd. € keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der Bilanzgewinn in Höhe von 440.139 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Hintergrund dieser Entscheidung ist neben dem aktuellen geopolitischen Umfeld und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten die Tatsache, dass nach der Zahlung der 1. Tranche am 15.12.2021 in Höhe von 2,50 € je Aktie am 15.3.2022 auch die 2. Tranche der in der außerordentlichen Hauptversammlung am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Zum Stichtag 31.12.2021 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2021 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2020 Summe
Wandelschuldverschreibung	0	0	0	362	193.846	194.207
Unternehmensanleihen	158.144	1.278.841	1.436.985	123.983	1.418.027	1.542.011
Anleihen	158.144	1.278.841	1.436.985	124.345	1.611.873	1.736.218
Kredite	235.946	871.227	1.107.173	77.309	968.660	1.045.969
Leasingverbindlichkeiten	3.320	36.466	39.786	3.647	41.627	45.275
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	239.265	907.693	1.146.959	80.956	1.010.288	1.091.244
	397.409	2.186.534	2.583.943	205.301	2.622.161	2.827.462

Die Wandelschuldverschreibung wurde in 2021 mit einem Nominale von 199.900 Tsd. € in Aktien gewandelt. Die verbleibenden 100 Tsd. € Nominale wurden in bar zurückgezahlt.

Die Vertragswährung der Kreditverbindlichkeiten und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2020: 100% in EUR).

Anleihen

31.12.2021	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015-2022	142.411	142.397	3.412	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	116.506	2.794	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	174.490	2.814	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	147.882	2.148	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	494.280	3.955	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	345.682	623	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.434.032	1.421.238	15.747				

31.12.2020	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	193.846	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	142.411	142.290	3.381	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	116.399	2.780	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	107.450	107.360	941	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	174.244	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	147.365	2.152	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	493.166	3.957	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	344.562	623	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.741.482	1.719.233	16.985				

Die Unternehmensanleihen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratios) und Zinsdeckung. Die Mittelverwendung der Anleihe 2020-2025 (Green Bond) ist an die im Green Bond Framework definierten Allokationsvorschriften gebunden.

Zum 31.12.2021 liegen keine Brüche (31.12.2020: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2021 bzw. 31.12.2020 wie folgt dar:

31.12.2021						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2021	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
	in %					
Kredite	0,70%-1,58%	variabel	6/2022 - 3/2032	262.583	260.129	260.129
Kredite	0,90%-1,73%	hedged	6/2024 - 12/2032	565.425	561.926	561.926
Kredite	0,70%-3,95%	fix	12/2022 - 6/2030	285.300	285.117	286.787
Kredite gesamt				1.113.308	1.107.173	1.108.842
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,14%-6,94%	fix	3/2022-8/2104	84.562	33.858	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,06%-3,87%	fix	1/2022-12/2025	6.123	5.928	
				1.203.993	1.146.959	1.108.842

31.12.2020						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2020	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
	in %					
Kredite	0,70%-1,85%	variabel	3/2021 - 3/2032	182.718	180.196	180.196
Kredite	0,90%-2,64%	hedged	12/2021 - 12/2032	580.363	575.487	575.487
Kredite	0,70%-3,95%	fix	12/2022 - 6/2030	290.840	290.286	299.288
Kredite gesamt				1.053.921	1.045.969	1.054.971
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,81%-6,94%	fix	3/2021-8/2104	96.510	37.911	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,41%-3,87%	fix	1/2021-12/2025	7.665	7.364	
				1.158.096	1.091.244	1.054.971

Für die variabel verzinsten Kredite existieren zusätzliche Zinsderivate mit einem Nominale von 9.635 Tsd. € (31.12.2020: 9.978 Tsd. €), um Auswirkungen von Zinsänderungen zu reduzieren.

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieteinnahmen zum

Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode).

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2021 betraf dies keine Kredite (31.12.2020: keine Kredite).

 Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe enthielt aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d.h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €

	kurzfristig	langfristig	31.12.2021 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2020 Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	0	20.960	20.960	235	84.975	85.210
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.815	5.494	25.309	17.722	6.501	24.224
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	123	0	123	1.445	0	1.445
Kautionen	5.883	10.495	16.379	4.812	11.863	16.675
Offene Kaufpreise	564	340	904	941	347	1.288
Betriebskostenabrechnungen	2.401	0	2.401	2.294	0	2.294
Übrige	257.904	10.598	268.501	8.027	9.108	17.134
Finanzielle Verbindlichkeiten	286.690	26.927	313.617	35.241	27.819	63.060
Betriebliche Steuern	4.672	0	4.672	4.089	0	4.089
Erhaltene Anzahlungen	9.331	300	9.631	3.540	283	3.823
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.854	2.127	6.982	3.827	425	4.252
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	18.857	2.427	21.284	11.456	708	12.164
Summe sonstige Verbindlichkeiten	305.547	50.314	355.861	46.932	113.503	160.434

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 wurde die Ausschüttung der Sonderdividenden in zwei Tranchen beschlossen. Die erste Tranche wurde am 15.12.2021 ausbezahlt; die zweite Tranche ist am 15.3.2022 fällig und zum 31.12.2021 in den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

§ Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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

§ Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern, erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen, erhaltene Dividendenvorauszahlungen sowie Vertragsverbindlichkeiten (gem. IFRS 15). Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten (vereinnahmten Betrag) entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten“.

5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen

Wir verweisen auf die Darstellung und Erläuterungen in Kapitel 4.1. „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden“.

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2021	17.694	42.619	43.911	47.434	151.658
Verbrauch	-10.266	-39.581	-9.507	-34.584	-93.938
Auflösung	-926	-2.030	-2.847	-3.259	-9.062
Neubildung	13.980	82.897	3.243	14.828	114.949
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	-61	-61
Umgliederung zu IFRS 5	0	-57	0	-151	-208
Aufzinsung	34	0	1	0	35
Währungsumrechnungsdifferenz	12	249	0	22	284
Stand 31.12.2021	20.529	84.098	34.802	24.229	163.657
davon kurzfristig	13.054	65.951	10.099	24.228	113.333
davon langfristig	7.474	18.146	24.703	0	50.323

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

§ Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen Prämien in Höhe von 15.267 Tsd. € (31.12.2020: 11.819 Tsd. €), die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen in Höhe von 2.584 Tsd. € (31.12.2020: 3.166 Tsd. €), den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 396 Tsd. € (31.12.2020: 505 Tsd. €), sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.616 Tsd. € (31.12.2020: 1.446 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält neben Bonusrückstellungen auch Rückstellungen für das LTI (Long Term Incentive)-Programm. Der langfristige Teil der LTI Rückstellung beträgt 1.428 Tsd. € (31.12.2020: 600 Tsd. €), der kurzfristige Teil 364 Tsd. € (31.12.2020: 195 Tsd. €).

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

Tsd. €	2021	2020
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	505	336
Verbrauch Rückstellung	-202	0
Laufender Dienstaufwand	67	178
Zinsaufwand	2	-1
Neubewertung	23	-8
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	396	505

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung, hinsichtlich der Änderungen von Schätzungen der Fluktuationsraten, Frühverrentungs- oder Sterblichkeitsquoten, sind unwesentlich.

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum Bilanzstichtag übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wird.

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Barwert der Verpflichtung	-9.514	-10.166
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.930	7.001
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-2.584	-3.166
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	477	-120
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-33	-36

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

Tsd. €	2021	2020
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-10.166	-10.124
Laufende Zahlung	258	196
Zinsaufwand	-49	-82
Neubewertung	444	-156
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-9.514	-10.166
Planvermögen am 1.1.	7.001	7.083
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	34	57
Neubewertung	171	67
Laufende Zahlung	-275	-207
Planvermögen am 31.12.	6.930	7.001

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

Tsd. €	2021	2020
Zinsaufwand	-49	-82
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	34	57
Pensionsaufwand	-15	-25

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2021	2020
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	444	-156
Neubewertung des Planvermögen	171	67
IAS 19 Rücklage	615	-89

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

2021	-0,25%	+0,25%
Tsd. €		
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-394	371
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	326	-342

2020	- 0,25%	+ 0,25%
Tsd. €		
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-442	417
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	362	-380

§ Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern Variable Vergütung

Long Term Incentive (LTI) Programm

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 ausgewählte Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) war die Teilnahme an LTI-Programmen, die vor dem Geschäftsjahr 2020 starteten, freiwillig. Das bisherige Programm war revolvierend, hatte eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzte ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wurde jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wurde die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wurde die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wurde 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 lag bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgten in Cash.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 überarbeitet. LTI-Programme, die ab dem Geschäftsjahr 2020 starten, sind revolvierend und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

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 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 unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlusstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Nettoschuld (Vermögenswert) bilanziert.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Rechnungszinssatz	0,72%	0,49%
Erwartete Bezugserhöhungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	0,72%	0,49%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2021 0,49% (2020: 0,81%).

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

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2021 -0,04% (2020: -0,34%).

§ Beitragsorientierte Pläne

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

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

KAPITEL 7: STEUERN

7.1. Ertragsteuern

Tsd. €	2021	2020
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-31.333	-12.258
Ertragsteuer (Vorjahre)	394	-2.984
Tatsächliche Ertragsteuer	-30.939	-15.242
Veränderung der latenten Steuern	-164.436	-79.099
Ertragsteuern	-195.375	-94.341
Steuerquote (gesamt)	28,9%	27,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -25.966 Tsd. € (2020: -8.582 Tsd. €) Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultiert vor allem aus Deutschland und betrifft im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Im Rahmen einer Überprüfung der Steuerberechnung wurde die Zuordnung der latenten Steuern angepasst. Die Anpassungen für das Geschäftsjahr 2020 werden am Ende von Kapitel 7.1. erläutert.

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

Tsd. €	2021	2020 angepasst
Ergebnis vor Steuern	675.176	348.295
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-168.794	-87.074
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	19	293
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-139	-3.792
Permanente Differenzen iZm Wandelschuldverschreibung	-12.092	7.276
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-4.249	-3.022
Abweichende Steuersätze im Ausland	-16.114	-17.610
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	57	2.810
Steuerfreie Erträge	543	874
Anpassung Steuern Vorjahre	1.398	-7.784
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	1.819	316
Steuerfreie Veräußerungen	943	6.478
Gewerbsteuerliche Effekte	378	309
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	-955	435
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-9	550
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	1.456	-6.059
Änderung des Steuersatzes	48	11.586
Sonstige	316	73
Effektiver Steueraufwand	-195.375	-94.341

Die Abwertung von latenten Steueransprüchen resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust von Zinsvorträgen aufgrund der Steuerreform in Polen.

Der Effekt aus der Änderung des Steuersatzes in 2020 resultierte aus der Verlegung des Geschäftssitzes von Immobiliengesellschaften in Deutschland.

Die CA Immo Gruppe geht davon aus, dass die in 2022 in Österreich beschlossene Steuerreform zu einer Reduzierung der passiven latenten Steuern in Höhe von rd. 0,6 Mio. € führt.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2021	2020
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-531.935	-471.200
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	1.430	0
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	1.632	15.971
Veränderung aus Erstkonsolidierung	0	2.173
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	3	-5
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-2.324	226
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-164.436	-79.099
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-695.629	-531.935

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Tsd. €			31.12.2020 angepasst				31.12.2021		
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto	Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/ IFRS 5/Fremd- währungskurs- änderung	Netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.248	-604.938	-603.690	-154.830	0	14.378	-744.142	2.149	-746.290
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	603	-1.972	-1.368	438	0	0	-930	627	-1.557
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	462	-433	29	24	0	0	52	485	-433
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	245	-200	45	-35	0	0	10	183	-174
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.042	-1	1.041	-97	0	0	944	944	0
Ausleihungen, übrige Beteiligungen	0	-4.757	-4.757	1.872	0	0	-2.885	0	-2.885
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0	0	-11.569	-11.569	0	-11.569
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	871	-18	853	-234	0	-2	616	670	-54
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-508	-508	-1.980	0	0	-2.488	0	-2.488
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	0	-128	-128	49	0	5	-73	0	-73
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	8.569	0	8.569	-2.608	-2.127	0	3.833	3.833	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	14.515	-1.827	12.688	216	0	-1.121	11.783	12.817	-1.034
Anleihen	0	-33	-33	14	0	0	-19	0	-19
Rückstellungen	5.163	-6	5.157	-424	-196	-1	4.535	4.574	-39
Steuerliche Verlustvorträge	50.167	0	50.167	-6.839	0	-55	43.272	43.272	0
Latente Steuern vor Verrechnung und Umgliederung IFRS 5	82.885	-614.819	-531.935	-164.436	-2.324	1.635	-697.060	69.554	-766.614
Verrechnung der Steuern	-78.503	78.503	0				0	-66.873	66.873
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5	4.382	-536.317	-531.935	-164.436	-2.324	1.635	-697.060	2.681	-699.741
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0	1.430	1.430	0	1.430
Steueransprüche/-schulden netto	4.382	-536.317	-531.935	-164.436	-2.324	3.065	-695.629	2.681	-698.310

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2020: 0 Tsd. €) enthalten.

Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo Gruppe sowie Zinsvorträge in Osteuropa und gewerbesteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2021	2020 angepasst
Im Folgejahr	5.424	1.305
Zwischen 1 - 5 Jahren	11.060	14.705
Über 5 Jahre	5.261	1.202
Unbegrenzt vortragsfähig	128.027	141.998
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	149.772	159.209
darauf nicht angesetzte latente Steuern	33.222	34.031

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 279.063 Tsd. € (31.12.2020: 261.033 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 103.422 Tsd. € (31.12.2020 angepasst: 100.282 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 915 Tsd. € (31.12.2020: 1.343 €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 146.985 Tsd. € (31.12.2020: 110.466 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 46.349 Tsd. € (31.12.2020: 58.927 Tsd. €).

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können steuerpflichtig oder ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Der Umfang der Befreiung im Einzelfall ist abhängig von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und von den Regelungen des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß, unter Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption, gemäß IAS 12 angesetzt.

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

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

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

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



Änderung der Darstellung

Im Rahmen einer Überprüfung der Steuerberechnung wurde die Zuordnung der latenten Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung evaluiert und eine Änderung der Zuordnung von Steuern Vorjahre und bisher nicht angesetzte Verlustvorträge zu Permanente Differenzen iZm der Wandelschuldverschreibung vorgenommen. Diese Änderung der Darstellung dient dem verbesserten Ausweis der erfassten latenten Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung.

Die Anpassungen betreffen die Steuerüberleitung, die latenten Steuern sowie die nicht angesetzten Verlustvorträge. Aus den Darstellungsänderungen ergeben sich keine Änderung in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe. Folgende Posten haben sich geändert:

Tsd. €	2020	Änderung	2020
	wie berichtet		angepasst
Ergebnis vor Steuern	348.295	0	348.295
		0	
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-87.074	0	-87.074
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	293	0	293
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-3.792	0	-3.792
Permanente Differenzen i.Z.m. Wandelschuldverschreibung	0	7.276	7.276
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-3.022	0	-3.022
Abweichende Steuersätze im Ausland	-17.610	0	-17.610
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	3.901	-1.091	2.810
Steuerfreie Erträge	874	0	874
Anpassung Steuern Vorjahre	-1.599	-6.185	-7.784
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	316	0	316
Steuerfreie Veräußerungen	6.478	0	6.478
Gewerbsteuerliche Effekte	309	0	309
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	435	0	435
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	550	0	550
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-6.059	0	-6.059
Änderung des Steuersatzes	11.586	0	11.586
Sonstige	73	0	73
Effektiver Steueraufwand	-94.341	0	-94.341

Tsd. €	31.12.2020	Änderung	31.12.2020
Art	wie berichtet	Netto	angepasst
	Netto		Netto
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-603.690	0	-603.690
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	-1.368	0	-1.368
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	29	0	29
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	45	0	45
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.041	0	1.041
Ausleihungen, übrige Beteiligungen	-4.757	0	-4.757
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	853	0	853
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	-508	0	-508
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	-128	0	-128
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	18.831	-10.262	8.569
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	12.688	0	12.688
Anleihen	-1.257	1.224	-33
Rückstellungen	5.157	0	5.157
Steuerliche Verlustvorräte	41.129	9.038	50.167
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	-531.935	0	-531.935
Verrechnung der Steuern	0	0	0
Steueransprüche/-schulden netto	-531.935	0	-531.935

Tsd. €	2020	Änderung	2020
	wie berichtet		angepasst
Im Folgejahr	1.305	0	1.305
Zwischen 1 - 5 Jahren	14.705	0	14.705
Über 5 Jahre	1.202	0	1.202
Unbegrenzt vortragsfähig	178.149	-36.151	141.998
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorräte	195.361	-36.151	159.209
darauf nicht angesetzte latente Steuern	43.069	-9.038	34.031

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 11.795 Tsd. € (31.12.2020: 13.497 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013 und 2020 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 16.809 Tsd. € (31.12.2020: 13.177 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2016 und 2021 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.4. Steuerrisiken

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen 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.

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

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte.

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 Grunderwerbsteuer/möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen oder (iv) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z.B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo Gruppe ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von

Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

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

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021
	FVTPL	FVOCI			
Tsd. €					
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	34.274	0	34.274
Derivative					
Finanzinstrumente	2.095	4.025	0	0	6.119
Originäre Instrumente	0	0	15.597	188	15.785
Übrige Beteiligungen	32.393	0	0	0	32.393
Finanzielle Vermögenswerte	34.488	4.025	49.871	188	88.571
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	5.918	0	5.918
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	36.165	13.643	49.808
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	42.084	13.643	55.727
Liquide Mittel	0	0	633.117	0	633.117
	34.488	4.025	725.072	13.830	777.415

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerte)

Klasse	Klassifizierung		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020
	FVTPL	gem. IFRS 9 ¹⁾ AC			
Tsd. €					
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	11.708	0	11.708	11.762
Derivative					
Finanzinstrumente	1.682	0	0	1.682	1.682
Originäre Finanzinstrumente	0	12.477	0	12.477	
Übrige Beteiligungen	34.861	0	0	34.861	34.861
Finanzielle Vermögenswerte	36.544	24.184	0	60.728	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	10.306	0	10.306	10.351
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	111.024	15.045	126.069	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	121.330	15.045	136.375	
Liquide Mittel	0	934.863	0	934.863	
	36.544	1.080.378	15.045	1.131.967	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanz- instrumente	Buchwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Anleihen	0	1.436.985	0	1.436.985	1.451.697
Kredite	0	1.107.173	0	1.107.173	1.108.842
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	39.786	0	39.786	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	2.583.943	0	2.583.943	
Derivative Finanzinstrumente	20.960	0	0	20.960	20.960
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	313.617	21.284	334.902	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.960	313.617	21.284	355.861	
	20.960	2.897.561	21.284	2.939.805	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanz- instrumente	Buchwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	194.207	0	194.207	191.695
Anleihen	0	0	1.542.011	0	1.542.011	1.590.203
Kredite	0	0	1.045.969	0	1.045.969	1.054.971
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	0	45.275	0	45.275	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.827.462	0	2.827.462	
Derivative Finanzinstrumente	82.596	2.614	0	0	85.210	85.210
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	63.060	12.164	75.224	
Sonstige Verbindlichkeiten	82.596	2.614	63.060	12.164	160.434	
	82.596	2.614	2.890.522	12.164	2.987.896	

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

8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2021 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2020 Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	335.555	5.052	5.052	0	0	0
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	464.505	-20.960	-20.960	815.759	-44.161	-44.161
Summe Zinsswaps	800.060	-15.908	-15.908	815.759	-44.161	-44.161
Zinsfloors	42.075	1.067	1.067	42.975	1.682	1.682
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	0	0	0	-41.049	-41.049
Summe Derivate	842.135	-14.840	-14.840	858.734	-83.528	-83.528
- davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	225.000	4.025	4.025	225.000	-2.614	-2.614
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	152.630	2.095	2.095	42.975	1.682	1.682
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	464.505	-20.960	-20.960	590.759	-82.596	-82.596

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultierte zum 31.12.2020 aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wurde bis zum Wandlungsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zum Bilanzstichtag waren 50,8% (31.12.2020: 55,1%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2021 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2020 Buchwert
Cashflow Hedges	225.000	4.025	4.025	225.000	-2.614	-2.614
Fair Value Derivate (freistehend) - Vermögenswerte	110.555	1.027	1.027	0	0	0
Fair Value Derivate (freistehend) - Verbindlichkeiten	464.505	-20.960	-20.960	590.759	-41.547	-41.547
Zinsswaps	800.060	-15.908	-15.908	815.759	-44.161	-44.161
Zinsfloors	42.075	1.067	1.067	42.975	1.682	1.682
Summe Zinsderivate	842.135	-14.840	-14.840	858.734	-42.479	-42.479

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2021	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2021
EUR - CFH	225.000	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	4.025
EUR - freistehend - Vermögenswerte	110.555	5/2020-1/2021	12/2029-3/2030	0,04%-0,10%	3M-Euribor	1.027
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	464.505	5/2017-12/2019	6/2024-12/2032	0,33%-1,19%	3M-Euribor	-20.960
Summe Zinsswaps = variabel in fix	800.060					-15.908
Zinsfloors	42.075	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.067
Summe Zinsderivate	842.135					-14.840

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2020	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2020
EUR - CFH	225.000	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	-2.614
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	590.759	12/2016-5/2020	12/2021-12/2032	-0,14%-1,19%	3M-Euribor	-41.547
Summe Zinsswaps = variabel in fix	815.759					-44.161
Zinsfloors	42.975	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.682
Summe Zinsderivate	858.734					-42.479

Im Juli 2020 hat die CA Immo Gruppe Forward Zinsswaps (Nominale 225.000 Tsd. €, Laufzeit März 2022 – Jänner 2029) abgeschlossen.

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

Tsd. €	2021	2020
Stand 1.1.	-422	0
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	6.641	-620
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	23	0
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	-2.127	198
Stand am 31.12.	4.115	-422
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	4.115	-422

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

31.12.2021	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Tsd. €				
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	-20.960	0	-20.960
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	-20.960	0	-20.960

31.12.2020	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Tsd. €				
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	0	-82.596	0	-82.596
Finanzielle Verbindlichkeiten CFH	0	-2.614	0	-2.614
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	-85.210	0	-85.210

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2021 und 2020 nicht statt.

Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

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

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Bisher hat die CA Immo Gruppe keine trennungspflichtigen eingebetteten Derivate in Kreditverträgen identifiziert.

Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung

Die Wandelanleihe wies aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Der beizulegende Zeitwert des trennungspflichtigen eingebetteten Derivats wurde auf Basis eines allgemein anerkannten finanzmathematischen Modells (Black-Scholes) ermittelt und basierte auf am Markt beobachtbaren Parametern. Der beizulegende Zeitwert des Derivats der Wandelschuldverschreibung entsprach somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen

Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

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

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Die Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Baufinanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieses Sicherungsgeschäfts erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

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

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe wies aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und

Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2021 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem		Veränderung im sonstigen Ergebnis	
	von 50 bps Erhöhung	Szenario von 100 bps Erhöhung	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
31.12.2021				
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	-1.265	-2.529	0	0
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	17.169	33.691	0	0
Sonstige derivative Finanzinstrumente mit/ohne CFH Beziehung	-540	-810	7.256	14.176
	15.364	30.351	7.256	14.176
31.12.2020 angepasst				
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	-864	-1.727	0	0
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	19.570	38.385	0	0
Sonstige derivative Finanzinstrumente mit/ohne CFH Beziehung	-948	-1.399	7.525	14.690
	17.758	35.258	7.525	14.690

Risiken des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung

Aufgrund der Ausübung des Wandlungsrechtes der Wandelschuldverschreibung in 2021 besteht zum 31.12.2021 kein Risiko mehr aus dem eingebetteten Derivat.

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF, PLN, RON, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 16.980 Tsd. € (31.12.2020: 16.675 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 58.062 Tsd. € (31.12.2020: 62.563 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 44.216 Tsd. € (31.12.2020: 44.017 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sicherte sich die CA Immo Gruppe im vierten Quartal 2021 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €.

Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2021	Buchwert	Vertragl.	Cashflow	Cashflow	Cashflow
Tsd. €	2021	festgelegte	2022	2023-2026	2027 ff
		Cashflows			
Anleihen	1.436.985	-1.508.518	-163.503	-840.641	-504.375
Kredite	1.107.173	-1.174.653	-247.256	-417.077	-510.319
Leasingverbindlichkeiten	39.786	-90.685	-3.321	-9.895	-77.469
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.309	-25.309	-19.815	-5.494	-1
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.691	-5.691	0	0	-5.691
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	123	-123	-123	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	282.494	-282.494	-266.752	-13.738	-2.004
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.897.561	-3.087.473	-700.770	-1.286.844	-1.099.859
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	20.960	-20.982	-6.439	-12.227	-2.315
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	20.960	-20.982	-6.439	-12.227	-2.315
	2.918.520	-3.108.454	-707.209	-1.299.071	-1.102.174

Bei der Wandelschuldverschreibung war eine Trennung des Finanzinstruments in eine Fremdkapitalkomponente und in ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat erforderlich. Das Derivat der Wandelschuldverschreibung wies keine Cashflows auf.

31.12.2020	Buchwert	Vertragl.	Cashflow	Cashflow	Cashflow
Tsd. €	2020	festgelegte	2021	2022-2025	2026 ff
		Cashflows			
Wandelschuldverschreibung	194.207	-206.479	-1.521	-204.958	0
Anleihen	1.542.011	-1.639.075	-130.557	-846.956	-661.563
Kredite	1.045.969	-1.108.649	-91.165	-447.680	-569.804
Leasingverbindlichkeiten	45.275	-104.175	-3.652	-11.719	-88.803
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.224	-24.224	-17.722	-6.498	-4
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.597	-4.597	0	0	-4.597
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.445	-1.445	-1.445	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	32.794	-32.794	-16.073	-14.824	-1.897
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.890.522	-3.121.439	-262.136	-1.532.635	-1.326.667
Zinsderivate in Verbindung mit Cashflow Hedges	2.614	-2.575	0	-2.455	-120
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	41.547	-40.945	-7.230	-24.943	-8.772
Derivat Wandelschuldverschreibung	41.049	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	85.210	-43.520	-7.230	-27.398	-8.892
	2.975.732	-3.164.959	-269.366	-1.560.034	-1.335.559

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine operativen und strategischen Ziele unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten nachhaltig und im Interesse der Aktionäre und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere steht das Erreichen von einer die Kapitalkosten übersteigenden Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2021 lag diese bei 46,3% (31.12.2020: 45,9%). Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 56% (31.12.2020: 61%) der höhere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen. Der verbleibende Anteil von 44% (31.12.2020: 39%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden.

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

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.186.534	2.622.161
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	397.409	205.301
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-633.117	-934.863
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-4.628	-2.073
Nettoverschuldung	1.946.198	1.890.526
Eigenkapital	3.291.038	3.128.308
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	59,1%	60,4%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden			
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Wandelschuld- verschreibung	Anleihen
	Stand am 1.1.2021	1.045.969	45.275	194.207	1.542.011
	Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
	Geldzufluss aus Darlehen	5.2. 123.844	0	0	0
	Gezahlte Kosten/Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2. 0	0	0	-20
	Tilgung von Wandelschuldverschreibung	5.2. 0	0	-100	0
	Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	5.2. 0		0	-107.450
	Ausschüttung an Aktionäre	5.1. 0	0	0	0
	Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	5.1. 0	0	0	0
	Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2. -64.346	-2.938	0	0
	Übrige gezahlte Zinsen	5.2. -10.578	-1.335	-751	-18.922
	Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	48.921	-4.272	-851	-126.392
	Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1. f. 0	-3.799	0	0
	Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2. 0	57	0	0
	Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1. 0	0	0	0
	Wandlung von Anleihen	5.1.		-194.913	
	Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden	12.283	2.525	1.557	21.366
	Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital	0	0	0	0
	Stand am 31.12.2021	1.107.173	39.786	0	1.436.985

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

Schulden		Derivate	Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-1.682	85.210	3.128.308	6.039.297
0	0	0	0	123.844
0	0	0	0	-20
0	0	0	0	-100
0	0	0	0	-107.450
0	0	0	-352.436	-352.436
-3	0	0	0	-3
-2.556	0	-696	0	-70.535
0	0	-6.815	0	-38.400
-2.559	0	-7.511	-352.436	-445.101
0	0	0	0	-3.799
0	0	0	0	57
0	-4.437	23.718	0	19.281
		-87.270	282.183	0
2.559	0	6.812	0	47.102
0	0	0	232.984	232.984
0	-6.119	20.960	3.291.038	5.889.822

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden			
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Wandelschuld- verschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2020		1.067.239	40.480	190.807	798.817
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten					
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	111.056	0	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	0	836.747
Tilgung von Anleihen		0		0	-103.380
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-61.596	-3.403	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-13.602	-1.267	-1.514	-13.051
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		35.859	-4.670	-1.514	720.316
Gesamtveränderung aus dem Erwerb von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben					
Gesamtveränderung aus dem Erwerb von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1.e.	0	9.809	0	0
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben					
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1.f.	-70.200	0	0	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	105	-2.114	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		12.967	1.770	4.914	22.878
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0	0
Stand am 31.12.2020		1.045.969	45.275	194.207	1.542.011

Schulden		Derivate	Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-1.148	103.960	2.967.968	5.168.123
0	0	0	0	111.056
0	0	0	0	836.747
0	0	0	0	-103.380
0	0	0	-93.028	-93.028
-159	0	-468	0	-65.626
0	0	-6.235	0	-35.668
-159	0	-6.703	-93.028	650.101
0	0	0	0	9.809
0	0	0	0	-70.200
0	0	-261	0	-2.269
0	-535	-20.274	0	-20.809
159	0	8.488	0	51.175
0	0	0	253.368	253.368
0	-1.682	85.210	3.128.308	6.039.298

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2021 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2020: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2020: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2020: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2020: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 10.500 Tsd. € (31.12.2020: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 20.128 Tsd. € (31.12.2020: 17.605 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2020: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in Höhe von 4.700 Tsd. € (31.12.2020: 11.443 Tsd. €). Zum 31.12.2021 bestehen keine Patronatserklärungen für Gemeinschaftsunternehmen (31.12.2020: ein Gemeinschaftsunternehmen) in Osteuropa (31.12.2020: 15.699 Tsd. €).

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten, Schadenersatz, Werklohn und Zinsen von über 22,0 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die CA Immo Gruppe geht davon aus, dass der Generalunternehmer überwiegend nicht obsiegen wird. Eine angemessene bilanzielle Vorsorge wurde getroffen.

Im Jahr 2020 hat die CA Immo Gruppe eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Nach einem abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo Gruppe für diese Klage rd. 25 Mio. € an rückgestellten Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen dieses Erkenntnis hat die CA Immo Gruppe am 2.12.2021 eine Erkenntnisbeschwerde nach Art. 144 B-VG beim Verfassungsgericht eingebracht.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2020: 132 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 102.356 Tsd. € (31.12.2020: 159.140 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 3.891 Tsd. € (31.12.2020: 24.008 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2021 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 11.083 Tsd. € (31.12.2020: 13.124 Tsd. €).



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

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus zum 31.12. laufenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Im Folgejahr	201.833	216.435
im zweiten Jahr	172.673	182.747
im dritten Jahr	137.209	153.327
im vierten Jahr	101.234	119.837
im fünften Jahr	77.380	86.252
nach mehr als 5 Jahren	169.890	224.330
Gesamt	860.220	982.928

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

§ Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

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

- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2022) und Frankfurt (bis 2025), gemietete Stellplätze, Software, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt werden würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist: Nutzungsrechte, die gemäß IAS 40 bewertet werden, sind im Kapitel „3.1. Langfristiges Immobilienvermögen“ enthalten. Nutzungsrechte, die gemäß dem Anschaffungskostenmodell angesetzt werden, sind in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“ bzw. „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ (z.B. PKWs) enthalten. Die Leasingverbindlichkeiten werden in den Kapiteln „5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten“ bzw. „8.1. Finanzinstrumenten“ und „8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten“ näher erläutert. Die Auswirkungen der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Kapiteln enthalten: Abschreibungen von Nutzungsrechten im Kapitel „2.10. Abschreibungen und Wertänderungen“ und Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten im Kapitel „2.12. Finanzierungsaufwand“.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 34 Tsd. € (2020: 40 Tsd. €) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 45 Tsd. € (2020: 45 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.580 Tsd. € (2020: 5.016 Tsd. €) aus.



Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.



Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein substantielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von

Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme. Pandemiebedingte Mietzugeständnisse eines Leasinggebers werden nicht als Änderung des Leasingvertrags dargestellt. Die CA Immo Gruppe wendet den praktischen Behelf an und erfasst alle Mietzugeständnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Starwood Capital Group ("Starwood") (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	55.800	57.629
Ausleihungen	11.682	8.926
Forderungen	7.283	7.197
Verbindlichkeiten	7.876	3.747
Rückstellungen	6.577	7.128
	2021	2020
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	3.618	1.809
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0	90
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.618	1.898
Sonstige Erlöse	375	268
Sonstige Aufwendungen	-1.290	-1.228
Zinserträge	605	1.020

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 3.425 Tsd. € (31.12.2020: 3.076 Tsd. €). Die Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Zum 31.12.2021 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 61.654.765 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 57,89% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Silvia Schmitt-Walgenbach (ab 1.1.2022)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Andreas Quint (bis 31.12.2021)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 3.464 Tsd. € (2020: 2.763 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 198 Tsd. € (2020: 172 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.581 Tsd. € (2020: 1.588 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2020: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 48 Tsd. € (2020: 55 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 123 Tsd. € (2020: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.269 Tsd. € (2020: 1.175 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 307 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 311 Tsd. € (31.12.2020: 412 Tsd. €). Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. Aus der Beendigung einer Vorstandstätigkeit zum 31.12.2021 bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für Bonuszahlungen (bei 100% Zielerreichung) in Höhe von 2.157 Tsd. € und eine sonstige Verbindlichkeit aus der Vertragsbeendigung in Höhe von 307 Tsd. €.

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2021 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2021 Rückstellungen in Höhe von 5.329 Tsd. € (31.12.2020: 3.460 Tsd. €).

AufsichtsratVon der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden
Dr. Monika Wildner, Stv. des Vorsitzenden
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Florian Koschat (bis 6.5.2021)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
Laura Rubin

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2021 (für 2020) gelangte eine Gesamtvergütung von 328 Tsd. € (2020: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 113 Tsd. € (2020: 84 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im

Geschäftsjahr 2021 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 202 Tsd. € erfasst (2020: 78 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 13 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2020: 9 Tsd. €) und 33 Tsd. € (2020: 52 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 156 Tsd. € an (2020: 17 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2021 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 299 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2021 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. Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr. Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen eines antizipierten Pflichtangebots gemäß §§ 22 ff ÜbG sowie weiterer börslicher und außerbörslicher Zukäufe ihre Beteiligung an CA Immo von rund 28,25% des Grundkapitals auf rund 57,89%.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2021 durchschnittlich 397 Angestellte (2020: 386), wovon durchschnittlich 72 Angestellte (2020: 70) in Österreich, 235 Angestellte (2020: 230) in Deutschland und 90 Angestellte (2020: 86) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Tsd. €	2021	2020
Abschlussprüfung	420	387
Sonstige Bestätigungsleistungen	133	311
Andere Beratungsleistungen	0	0
Gesamt	553	698

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.376 Tsd. € (2020: 1.359 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.235 Tsd. € (2020: 1.235 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2022 fand das Closing für den Ankauf einer Immobilie in Düsseldorf, Deutschland, via Share Deal statt sowie das Closing des Verkaufs der Gesellschaft R70 Invest Budapest Kft. in Ungarn.

Im ersten Quartal 2022 erfolgte der Verkauf von zwei Hotelimmobilien in München und Frankfurt sowie von Baufeldern im Joint Venture Mainz, Deutschland.

Die CA Immo AG hat im ersten Quartal 2022 die Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. € gezogen.

Am 18.03.2022 wurde der CA Immobilien Anlagen AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Beschlüsse auf Ausschüttung einer Basiszusatzdividende sowie einer Superdividende richtet.

Ukraine

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen sind eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Krise hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch der Krise negativ entwickelt und die Märkte für unbesicherte Finanzierungen waren für eine gewisse Zeit vollständig geschlossen bzw. sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen gilt es weiterhin zu beobachten.

Die CA Immo Gruppe hat in ihrem Portfolio keine Immobilien in Russland bzw. der Ukraine. Die Entwicklung der Aktien- und Finanzmärkte wird laufend von der CA Immo Gruppe beobachtet. Es besteht kein wesentliches Währungskursrisiko, da die Mieten generell an den EUR gebunden sind bzw. der Stand der liquide Mittel in Fremdwährung regelmäßig beobachtet wird.

Der Krieg in der Ukraine sowie die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben. Die weltweiten Folgen des Kriegs könnten zu Auswirkungen bei der Bewertung von Immobilien und bei der Ermittlung erwarteter Kreditverluste führen. Weiters könnten sich Auswirkungen bei Projektentwicklungen, unter anderem aufgrund von Verzögerungen bei den Lieferketten, schwankenden Finanzierungsraten sowie steigenden Baukosten, ergeben. Die erhöhte Unsicherheit könnte auch zu längeren Vermarktungszeiträumen führen. Die Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch der laufenden Evaluierung. Trotz der Unsicherheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die Fortführbarkeit des Unternehmens nicht beeinflussen wird.

9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

Die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Änderung der Darstellung

Im Rahmen einer Überprüfung der Steuerberechnung wurde die Zuordnung der latenten Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung evaluiert und eine Änderung der Zuordnung von Steuern Vorjahre und bisher nicht angesetzte Verlustvorträge zu Permanente Differenzen iZm der Wandelschuldverschreibung vorgenommen. Diese Änderung der Darstellung dient dem verbesserten Ausweis der erfassten latenten Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung. Die Anpassungen betreffen die Steuerüberleitung, die latenten Steuern sowie die nicht angesetzten Verlustvorträge (siehe Kapitel 7 Steuern). Aus den Darstellungsänderungen ergeben sich keine Änderung in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe.

b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2021 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 16	Covid-19 bedingte Anpassung von Mieten	1.6.2020
Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze, Phase 2	1.1.2021
IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4	1.1.2021

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

c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 16	Covid-19 bedingte Anpassung von Mieten nach dem 30. Juni 2021	1.4.2021 ¹⁾
Änderung an IFRS 3	Referenz zum Rahmenwerk	1.1.2022 ¹⁾
Änderung an IAS 37	Kosten der Vertragserfüllung	1.1.2022 ¹⁾
Änderung an IAS 16	Erträge vor beabsichtigtem Nutzen	1.1.2022 ¹⁾
Jährliche Verbesserungen (2018-2020)	diverse	1.1.2022 ¹⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2023 ²⁾
Änderung an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig	1.1.2023 ²⁾
Änderung an IAS 1	Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1.1.2023 ²⁾
Änderung an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogene Schätzungen	1.1.2023 ²⁾
Änderung an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1.1.2023 ²⁾

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

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

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

Die CA Immo Gruppe erwartet aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 17 (Versicherungsverträge) keine wesentlichen Auswirkungen. Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

9.9. Liste der Konzerngesellschaften

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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2021
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	32.000.000	EUR	100	VK	
Europolis BV	Amsterdam	400.000	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.822.662	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.273.618.689	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.737.295	RSD	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgálató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CAImmo Real Estate Management Hungary Kft	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft	Budapest	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.003.015	HUF	100	VK	
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	VK	
EUROPOLIS CityGate Ingatlanberuházás Kft	Budapest	13.010.000	HUF	100	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft	Budapest	54.380.000	HUF	100	VK	
Europolis Park Airport Kft. i.L.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	VK	
R70 Invest Budapest Kft	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Vaci 76	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Campus 6.1. S.R.L.	Bukarest	114.000	RON	100	VK	
CAI REAL ESTATE M. ROMANIA SRL	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL	Bukarest	247.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK SRL	Bukarest	233.430.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL	Bukarest	31.500.330	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL	Bukarest	216	RON	100	VK	
Blitz F07 -neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erst- konsolidierung in 2021
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	AEJV	
CAINE B.V.	Hoofddorp	101.000.000	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED i.L.	Limassol	1.325	EUR	100	VK	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CAI Real Estate Managment Czech Rep.s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta, s. r. o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp.z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK	
CA IMMO New City Sp.z.o.o.	Warschau	116.000	PLN	100	VK	
CA IMMO P14 Sp.z.o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp.z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp.z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA IMMO WARSAW SPIRE B Sp.z.o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp.z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp.z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	
CAI REAL ESTATE M. POLAND Sp.z.o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	7.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Prop Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
Erdberger Lände 26 GmbH in Liqu.	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2021 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/Erst- konsolidierung in 2021 ²⁾
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 M4 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Europaplatz 01 TT Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 Betriebs GmbH	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße 20 GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 1 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 2 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG i.L.	Frankfurt	200.000	EUR	100	VK	
Boulevard Süd 4 Verwaltung-GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2021 ²⁾
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Alpha GmbH	Frankfurt	25.100	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Beta GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Gamma GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co.KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	105.000	EUR	50	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L.	Grünwald	5.000	EUR	33,32 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,34 ³⁾	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co.KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erst- konsolidierung in 2021
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,93	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinwiese II GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ²⁾	AEJV	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar

<i>Titel</i>	Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<i>Risiko</i>	Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.984.297 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 1.097.147. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR 541.147 erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "3.1 Langfristiges Immobilienvermögen" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen 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 Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- 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 für 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
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Den konsolidierten-Corporate-Governance-Bericht haben wir vor dem Datum des Bestätigungsvermerks erhalten, die übrigen Teile des Geschäftsberichts werden uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Konzernabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 23. März 2022

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	226
Bilanz zum 31.12.2021	229
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	231
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	232
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2021	251
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	253

BEILAGE 2

Lagebericht	254
Erklärung des Vorstandes gemäss § 124 Börsegesetz	290
Bestätigungsvermerk	291

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	718.337
Eigene Anteile	- 42.020.868,99	- 42.021
	732.208.148,03	676.316
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	440.138.865,80	897.605
davon Gewinnvortrag: 293.377.808,81 €; 31.12.2020: 814.502 Tsd. €		
	2.213.326.501,91	2.470.783
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	377.300,76	390
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	395.533,00	505
2. Steuerrückstellungen	464.000,00	114
3. Rückstellung für latente Steuern	0,00	161
4. Sonstige Rückstellungen	17.781.520,61	42.659
	18.641.053,61	43.439
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.434.031.500,00	1.741.481
davon konvertibel: 0,00 €; 31.12.2020: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 142.410.500,00 €; 31.12.2020: 107.450 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.291.621.000,00 €; 31.12.2020: 1.634.031 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.833.286,70	111.134
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.224.750,00 €; 31.12.2020: 1.847 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 99.608.536,70 €; 31.12.2020: 109.287 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.459,57	946
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 757.912,96 €; 31.12.2020: 608 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 60.546,61 €; 31.12.2020: 338 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.222.158,49	67.136
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 38.222.158,49 €; 31.12.2020: 67.136 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	269.469.528,24	18.969
davon aus Steuern: 329.466,59 €; 31.12.2020: 452 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 163.010,72 €; 31.12.2020: 151 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 269.469.528,24 €; 31.12.2020: 18.969 Tsd. €		
	1.843.374.933,00	1.939.666
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 452.084.849,69 €; 31.12.2020: 196.010 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.391.290.083,31 €; 31.12.2020: 1.743.656 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	5.767.818,98	5.973
	4.081.487.608,26	4.460.251

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	€	2021 €	Tsd. €	2020 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		30.739.268,50		30.228
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	14.683.348,65		5.137	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	193.980,31		304	
c) Übrige	644.135,17	15.521.464,13	440	5.881
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 13.502.990,73		- 12.902	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.609.997,72	- 16.112.988,45	- 2.486	- 15.388
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 253.573,27 €; 2020: 275 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 364.490,52 €; 2020: 324 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.768.674,04 €; 2020: 1.743 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.140.093,55		- 11.532
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2020: 3.688 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 860.545,08		- 26.297	
b) Übrige	- 19.390.305,83	- 20.250.850,91	- 21.622	- 47.919
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		1.756.799,72		- 38.730
7. Erträge aus Beteiligungen		179.485.702,94		123.378
davon aus verbundenen Unternehmen: 179.336.988,16 €; 2020: 122.303 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.108.603,56		19.796
davon aus verbundenen Unternehmen: 14.108.603,56 €; 2020: 19.796 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.315.421,20		431
davon aus verbundenen Unternehmen: 11.875,00 €; 2020: 409 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		11.366.142,30		3.619
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		- 34.495.898,51		- 3.502
a) Abschreibungen: 34.494.602,50 €; 2020: 3.239 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 34.489.692,22 €; 2020: 3.239 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 31.460.104,14		- 34.634
davon betreffend verbundene Unternehmen: 73.794,44 €; 2020: 766 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		142.319.867,35		109.088
14. Ergebnis vor Steuern		144.076.667,07		70.358
15. Steuern vom Einkommen		2.684.389,92		12.745
davon Ertrag latente Steuern: 826.052,24 €; 2020: 191 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		146.761.056,99		83.103
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		293.377.808,81		814.502
18. Bilanzgewinn		440.138.865,80		897.605

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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.

Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo AG:

Das Geschäftsjahr 2021 stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19 Pandemie. Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie im Jahr 2020 hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen bzw. schließen wegen geringer Auslastungsraten. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer werden die Auswirkungen. Die CA Immo AG hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist weiterhin mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, verfolgt die CA Immo AG genau, wie sich die Büroflächenumsätze entwickeln. Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine Health & Safety Taskforce installiert, die sich seit Anfang März 2020 wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen abstimmt und entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene sowie in den eigengenutzten Büroflächen umsetzt. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Laufe des Jahres 2021 kontinuierlich überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie gilt eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo Mitarbeiter. In der CA Immo AG gilt freiwillige Büropräsenz mit Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres eingeschränkt durchgeführt.

Going Concern

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2021 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund von bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, dass die Pandemie auf einzelne Mietergruppen bzw. Tochterunternehmen negative Auswirkungen zeigt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Financial Covenants

Die Bankfinanzierungen und Anleihen in der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad LTV (Loan to Value) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio). Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer Verletzung vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, insbesondere ISCR and LTV) durch Mieterausfälle kommt. Zum Stichtag 31.12.2021 wurden keine Financial Covenants der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften verletzt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf mögliche zukünftige Verletzungen von Financial Covenants der CA Immo AG werden laufend evaluiert.

Die Covid-19-Pandemie hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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 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 Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Ausgangspunkt für die Ermittlung der beizulegenden Werte von Zinsforderungen ist der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss).

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 Vorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

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. Ein aktiver Überhang von Verlustverträgen wird nicht angesetzt. Die CA Immo AG geht davon aus, dass die in 2022 in Österreich beschlossene Steuerreform zu einer Reduzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von rd. 148 Tsd. € führen wird.

5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 569 % (31.12.2020: 700 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,04 % (31.12.2020: -0,34 %) und künftiger Bezugssteigerungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3 % (31.12.2020: 3 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. 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 2021 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 12 inländische Gruppenmitglieder (2020: 15).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2021 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 22.372 Tsd. € (31.12.2020: 23.028 Tsd. €) geschätzt. In 2021 ist ein Gruppenmitglied vor der Liquidation aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, wobei keine Zahlung für den Schlussausgleich erforderlich war.

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 betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Immobilie verkauft. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 7 Objekte (31.12.2020: 8 Objekte). Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Bauten beinhalten aktivierte Zinsen in Höhe von 133 Tsd. €, die nach der Inbetriebnahme in 2018 über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine (2020: 3.688 Tsd. €) außerplanmäßigen Abschreibungen sowie keine (2020: 5.137 Tsd. €) Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 34.495 Tsd. € (2020: 3.239 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 1.675 Tsd. € (2020: 3.397 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.219.268 Tsd. € (31.12.2020: 2.938.724 Tsd. €). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 236.565 Tsd. € und aus dem konzern-internen Ankauf von 7 Gesellschaften in Polen 249.213 Tsd. €. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen den Verkauf einer Immobiliengesellschaft in Ungarn sowie Kapitalrückzahlungen in Höhe von 182.262 Tsd. €, von denen 49.567 Tsd. € noch nicht zahlungswirksam waren und als Forderungen ausgewiesen werden.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	36.589	39.589
RCP Amazon, s.r.o., Prag	31.388	33.488
Vaci 76 Kft, Budapest	27.526	28.976
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	23.200	28.200
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	22.700	22.700
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	22.424	54.424
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	21.300	22.000
Duna Irodaház Kft., Budapest	19.439	20.239
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	8.604	130.758
Europolis Holding B.V., Amsterdam	0	31.690
BA Business Center s.r.o., Bratislava	0	25.000
Sonstige unter 17 Mio. €	79.496	101.176
	292.666	538.240

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 41.708 Tsd. € (31.12.2020: 25.000 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 wechselseitige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 731 Tsd. € (31.12.2020: 461 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	218	988
Forderungen aus Kapitalrückzahlung	49.567	0
Forderungen aus Steuerumlagen	2.378	12.716
Forderungen aus Zinsen	395	11.636
Forderungen aus Barvorlagen	0	2.500
	52.558	27.840

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 19 Tsd. € (31.12.2020: 1.735 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen weiterverrechnete Kosten (31.12.2020: Rückzahlung aus einem Beteiligungserwerb aufgrund einer nachträglichen Kaufpreisanpassung).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Disagio Anleihen	7.376	9.338
Sonstige	469	591
	7.845	9.929

d) Aktive latente Steuern / 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. €	31.12.2021	31.12.2020
Grundstücke und Bauten	- 8.935	- 12.426
Personengesellschaften	240	- 4.352
Nebenkosten Anleihen	5.343	7.882
Nebenkosten Bankkredite	1.237	471
Rückstellungen für Abfertigungen	43	49
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4.730	5.391
Bemessungsgrundlage 25 % Steuersatz	2.658	- 2.985
Daraus resultierende aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	665	- 746
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	0	585
Stand am 31.12.	665	- 161

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer	- 161	- 352
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	826	191
Stand am 31.12. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	665	- 161

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2020: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2020: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2020: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2020: 42.020.868,99 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertretern.

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelschuldverschreibung, die durch das Angebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ausgelöst wurde, haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden per 30.4.2021 bzw. per 13.9.2021 durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital im Berichtsjahr von 718.336.602,72 € um 55.892.414,30 € auf 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien. Die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 100 Tsd. € wurden in bar zurückgezahlt.

Per 31.12.2021 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2020: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2020: 98.808.336) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,4 % (31.12.2020: 5,8 %) der stimmberechtigten Aktien.

Im Mai 2021 wurde gemäß Beschluss der 34. ordentlichen Hauptversammlung eine Dividende von 1,00 € (2020: 1,00 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 100.645 Tsd. € (2020: 93.028 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Mit Schreiben vom 3.11.2021 beantragte die Mehrheitsaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l, Luxembourg, die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, die über Sonderdividenden von in Summe € 5,00 je dividendenberechtigter Aktie beschließen soll. Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 erfolgt die Ausschüttung der Sonderdividenden in zwei Tranchen von je € 2,50 je dividendenberechtigter Aktie. Die erste Tranche wurde am 15.12.2021 ausbezahlt; die zweite Tranche wurde am 15.3.2022 bezahlt.

Der zum 31.12.2021 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 440.139 Tsd. € (31.12.2020: 897.605 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 665 Tsd. € einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2021 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und der Buchwert entspricht dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien.

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 53.663
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	42.021
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	53.663
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	42.021

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Gewinnrücklagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 355 Tsd. € (31.12.2020: 366 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden und mit einem Buchwert von 22 Tsd. € (31.12.2020: 24 Tsd. €) eine Photovoltaikanlage.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 396 Tsd. € (31.12.2020: 505 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 464 Tsd. € (31.12.2020: 114 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Prämien	8.774	6.730
Derivatgeschäfte	3.547	6.657
Finanzierungskosten	1.354	420
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.262	460
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.059	926
Bauleistungen	723	1.001
Gerichtsgebühren	0	25.475
Sonstige	1.063	991
	17.782	42.659

Im Vorjahr beinhaltet die Rückstellung für Gerichtsgebühren die Rückstellung für eine im Geschäftsjahr 2020 eingebrachte Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004. Nach einem abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG die rückgestellten Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen dieses Erkenntnis hat die CA Immo AG am 2.12.2021 eine Erkenntnisbeschwerde nach Art. 144 B-VG beim Verfassungsgericht eingebracht.

Long Term Incentive (LTI) Programm:

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 ausgewählte Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) war die Teilnahme an LTI-Programmen, die vor dem Geschäftsjahr 2020 starteten, freiwillig. Das bisherige Programm war revolvierend, hatte eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzte ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wurde jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wurde die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wurde die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wurde 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 lag bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgten in Cash.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen; das neue Programm sieht Änderungen hinsichtlich des Teilnehmerkreises, der Teilnahmebedingungen sowie der Performanceindikatoren vor und kam erstmals im Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung. Das neue LTI-Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Etragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

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 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 unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums 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

31.12.2021 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	142.411	791.621	500.000	1.434.032
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.225	43.807	55.801	100.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757	61	0	818
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.222	0	0	38.222
Sonstige Verbindlichkeiten	269.470	0	0	269.470
Summe	452.085	835.489	555.801	1.843.375

31.12.2020 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	107.450	984.031	650.000	1.741.481
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.847	51.117	58.170	111.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608	338	0	946
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.136	0	0	67.136
Sonstige Verbindlichkeiten	18.969	0	0	18.969
Summe	196.010	1.035.486	708.170	1.939.666

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2021 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2015-2022	142.411	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2020-2025	350.000	1,00%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	0,88%	05.02.2020	05.02.2027
	1.434.032			

Für die zum 31.12.2020 bestehende Wandelschuldverschreibung in Höhe von 200.000 Tsd. € wurde im Jahr 2021, auf Grund eines Angebotes der SOF-11 Klimt CAI S.á r.l., die Möglichkeit zur Wandlung wahrgenommen und ein Nennbetrag in Höhe von 100 Tsd. € in bar getilgt.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 100.803 Tsd. € (31.12.2020: 111.134 Tsd. €) Investitionskredite, 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 Beratung, Softwareumstellung und Haftrücklässe sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 38.000 Tsd. € (31.12.2020: 24.535 Tsd. €) noch nicht bezahlte, aber bereits gewährte Zuschüsse an eine Tochtergesellschaft und mit 222 Tsd. € (31.12.2020: 201 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der 2. Tranche der am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende in Höhe von 251.791 Tsd. € und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 15.747 Tsd. € (31.12.2020: 16.985 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Investitionszuschüsse von Mietern	4.730	5.391
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	1.037	582
	5.768	5.973

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2021 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2021 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2020 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	132.734	€	115.546	60.746
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	15.345	€	15.345	15.531
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	19.699	€	19.699	26.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	700
	168.478		151.290	103.419

Die Gesellschaftsanteile der folgenden Gesellschaften sind zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Banken verpfändet:

- CA Immo AG an der Visionary Prague, s.r.o., Prag
- CA Immo Sasaki Point Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Sienna Center Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o., Warschau

Von den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag in Höhe von 2.000 Tsd. € zu Gunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

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 825 Tsd. € (31.12.2020: 803 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.892 Tsd. € (31.12.2020: 3.817 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 740 Tsd. € (31.12.2020: 722 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.693 Tsd. € (31.12.2020: 3.609 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht bis 31.12.2026 vereinbart wurde.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2021	31.12.2021		31.12.2021	31.12.2021
06/2017	06/2027	10.668	0,79%	3M-EURIBOR	– 440	– 440
06/2017	06/2027	26.821	0,76%	3M-EURIBOR	– 1.041	– 1.041
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	– 2.066	– 2.066
		66.285			– 3.547	– 3.547

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2020	31.12.2020
12/2016	12/2024	9.135	0,44%	3M-EURIBOR	– 308	– 308
06/2017	06/2027	10.908	0,79%	3M-EURIBOR	– 832	– 832
06/2017	06/2027	27.776	0,76%	3M-EURIBOR	– 1.992	– 1.992
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	– 3.524	– 3.524
		76.615			– 6.657	– 6.657

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. €	2021	2020
Mieterträge Immobilien	16.877	15.430
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.335	4.912
Managementenerlöse	7.825	9.139
Sonstige Umsatzerlöse	702	747
	30.739	30.228

In 2021 wurden Reduktionen von Mieterträgen in Österreich aufgrund von Covid-19 in Höhe von 139 Tsd. € (2020: 232 Tsd. €) berücksichtigt.

Nach Regionen

Tsd. €	2021	2020
Österreich	24.091	23.266
Deutschland	186	961
Osteuropa	6.462	6.001
	30.739	30.228

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen betreffen zur Gänze den Verkauf einer Liegenschaft Ende 2021 (2020: zur Gänze Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen).

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Anwaltskosten, Kosten der ordentlichen Hauptversammlung und sonstige Beratungskosten (2020: Kosten der Begebung einer Anleihe und Vergütungen an Aufsichtsräte).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 644 Tsd. € (2020: 440 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 16.113 Tsd. € (2020: 15.388 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 72 Dienstnehmer (2020: 70) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	180	183
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	74	92
	254	275

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

Tsd. €	2021	2020
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 102	174
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 8	- 6
Zahlungen Abfertigung Vorstände	307	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	92	92
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	75	64
	364	324

Abschreibungen

Tsd. €	2021	2020
Abschreibung immaterielles Vermögen	309	200
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.534	7.303
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	3.688
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289	313
Geringwertige Wirtschaftsgüter	8	28
	8.140	11.532

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, umfassen folgende Aufwendungen:

Tsd. €	2021	2020
An Mieter verrechenbare Grundbesitzabgaben	208	208
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	653	614
Gerichtsgebühren	0	25.475
	861	26.297

Die Gerichtsgebühren betrafen Kosten für die Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.132	4.707
Instandhaltungsaufwendungen	955	2.377
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	717	1.170
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	47	156
Sonstige	162	263
Zwischensumme	7.013	8.673
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	7.977	3.533
Büromiete inklusive Betriebskosten	748	735
Verwaltungs- und Managementkosten	725	449
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	520	382
Weiterbelastung Konzernunternehmen	362	215
Aufsichtsratsvergütungen	308	357
Lizenzen	301	162
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	255	248
Kosten der Begebung der Anleihen	0	5.668
Sonstige	1.181	1.200
Zwischensumme	12.377	12.949
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	19.390	21.622

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 53.623 Tsd. € (2020: 123.201 Tsd. €) sowie aus Deutschland und CEE in Höhe von 125.863 Tsd. € (2020: 177 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten (2020: Erträge einer Barvorlage an eine Tochtergesellschaft).

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2021	2020
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	1.675	3.397
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	375	204
Verkauf von Finanzanlagen	9.316	18
	11.366	3.619

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2021	2020
Abschreibung von Finanzanlagen	34.495	3.239
Verlust aus dem Abgang	1	263
	34.496	3.502
davon ausschüttungsbedingt	34.174	1.026

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2021	2020
Zinsaufwendungen Anleihen	24.691	23.095
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.161	2.200
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	1.074	2.588
Kosten der sonstigen Kreditbereitstellung	1.222	227
Verwahrtgelte	2.238	896
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	74	766
Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen	0	4.862
	31.460	34.634

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2021	2020
Steuerumlage Gruppenmitglieder	2.340	12.741
Körperschaftsteuer	- 482	- 187
Latente Steuern	826	191
Steuerertrag	2.684	12.745

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.

Für den Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, besteht in Luxemburg keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines allenfalls freiwillig aufgestellten Konzernabschlusses.

13. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Silvia Schmitt-Walgenbach (ab 1.1.2022)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Andreas Quint (bis 31.12.2021)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 3.464 Tsd. € (2020: 2.763 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 198 Tsd. € (2020: 172 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.581 Tsd. € (2020: 1.588 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2020: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 48 Tsd. € (2020: 55 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 123 Tsd. € (2020: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.269 Tsd. € (2020: 1.175 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 307 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 311 Tsd. € (31.12.2020: 412 Tsd. €). Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. Aus der Beendigung einer Vorstandstätigkeit zum 31.12.2021 bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für Bonuszahlungen (bei 100% Zielerreichung) in Höhe von 2.157 Tsd. € und eine sonstige Verbindlichkeit aus der Vertragsbeendigung in Höhe von 307 Tsd. €. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2021 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2021 Rückstellungen in Höhe von 5.329 Tsd. € (31.12.2020: 3.460 Tsd. €).

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden
Dr. Monika Wildner, Stv. des Vorsitzenden
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Florian Koschat (bis 6.5.2021)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
Laura Rubin

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo AG aus fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2021 (für 2020) gelangte eine Gesamtvergütung von 328 Tsd. € (2020: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 113 Tsd. € (2020: 84 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 202 Tsd. € erfasst (2020: 78 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 13 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2020: 9 Tsd. €) und 33 Tsd. € (2020: 52 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 156 Tsd. € an (2020: 17 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2021 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 299 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2021 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG 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. Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr. Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) im Rahmen eines antizipierten Pflichtangebots gemäß §§ 22 ff ÜbG sowie weiterer börslicher und außerbörslicher Zukäufe ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 28,25% des Grundkapitals auf rund 57,89%.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zum 31.12.2021 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 61.654.765 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 57,89% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas.

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 72 (2020: 70) Angestellte.

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 2022 wurde eine Beteiligung in Ungarn veräußert.

Die CA Immo AG hat im ersten Quartal 2022 die Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio € gezogen.

Am 18.03.2022 wurde der CA Immobilien Anlagen AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Beschlüsse auf Ausschüttung einer Basiszusatzdividende sowie einer Superdividende richtet.

Ukraine

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen sind eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Krise hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch der Krise negativ entwickelt und die Märkte für unbesicherte Finanzierungen waren für eine gewisse Zeit vollständig geschlossen bzw. sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen gilt es weiterhin zu beobachten.

Die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften haben in ihrem Portfolio keine Immobilien in Russland bzw. der Ukraine. Die Entwicklung der Aktien- und Finanzmärkte wird laufend von der CA Immo AG beobachtet. Es besteht kein wesentliches Währungskursrisiko in Tochtergesellschaften, da die Mieten generell an den EUR gebunden sind bzw. der Stand der liquiden Mittel in Fremdwährung regelmäßig beobachtet wird.

Der Krieg in der Ukraine sowie die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG haben. Die weltweiten Folgen des Kriegs könnten zu Auswirkungen bei der Bewertung von Immobilien und bei der Ermittlung erwarteter Kreditverluste führen. Weiters könnten sich Auswirkungen bei Projektentwicklungen, unter anderem aufgrund von Verzögerungen bei den Lieferketten, schwankenden Finanzierungsraten sowie steigenden Baukosten, ergeben. Die erhöhte Unsicherheit könnte auch zu längeren Vermarktungszeiträumen führen. Die Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch der laufenden Evaluierung. Trotz der Unsicherheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo AG davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die Fortführbarkeit des Unternehmens nicht beeinflussen wird.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 440.138.865,80 € keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der Bilanzgewinn in Höhe von 440.138.865,80 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Hintergrund dieser Entscheidung ist neben dem aktuellen geopolitischen Umfeld und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten die Tatsache, dass nach der Zahlung der 1. Tranche am 15.12.2021 in Höhe von 2,50 € je Aktie am 15.03.2022 auch die 2. Tranche der in der außerordentlichen Hauptversammlung am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Software	3.173.471,63	980.242,05	28.937,00	4.124.776,68
	3.173.471,63	980.242,05	28.937,00	4.124.776,68
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten				
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	14.329.831,68	36.329.109,40
b) Gebäudewert	310.476.523,29	164.500,62	27.960.295,58	282.680.728,33
	361.135.464,37	164.500,62	42.290.127,26	319.009.837,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.006.611,55	72.507,05	536.398,74	3.542.719,86
	365.142.075,92	237.007,67	42.826.526,00	322.552.557,59
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.121.903.905,23	497.555.075,58	184.196.939,78	3.435.262.041,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	538.239.806,52	0,00	245.573.770,78	292.666.035,74
3. Beteiligungen	274.251,50	5.000,00	0,00	279.251,50
	3.660.417.963,25	497.560.075,58	429.770.710,56	3.728.207.328,27
	4.028.733.510,80	498.777.325,30	472.626.173,56	4.054.884.662,54

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2021 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2021 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2021 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2021 €	Bilanzwert am 31.12.2021 €	Bilanzwert am 31.12.2020 €
2.630.990,47	308.994,96	0,00	25.937,00	2.914.048,43	1.210.728,25	542.481,16
2.630.990,47	308.994,96	0,00	25.937,00	2.914.048,43	1.210.728,25	542.481,16
7.096.294,27	0,00	0,00	5.638.184,68	1.458.109,59	34.870.999,81	43.562.646,81
107.256.271,69	7.533.933,16	0,00	16.312.761,36	98.477.443,49	184.203.284,84	203.220.251,60
114.352.565,96	7.533.933,16	0,00	21.950.946,04	99.935.553,08	219.074.284,65	246.782.898,41
2.712.668,62	297.165,43	0,00	429.273,21	2.580.560,84	962.159,02	1.293.942,93
117.065.234,58	7.831.098,59	0,00	22.380.219,25	102.516.113,92	220.036.443,67	248.076.841,34
183.180.230,31	34.488.396,23	1.675.000,00	0,00	215.993.626,54	3.219.268.414,49	2.938.723.674,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.666.035,74	538.239.806,52
899,00	6.206,29	0,00	0,00	7.105,29	272.146,21	273.352,50
183.181.129,31	34.494.602,52	1.675.000,00	0,00	216.000.731,83	3.512.206.596,44	3.477.236.833,94
302.877.354,36	42.634.696,07	1.675.000,00	22.406.156,25	321.430.894,18	3.733.453.768,36	3.725.856.156,44

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 31.12.2021		Eigenkapital 31.12.2021		Jahresergebnis 31.12.2020		Eigenkapital 31.12.2020	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	32.000.000	EUR	100	- 2.083	EUR	29.801	EUR	- 11.627	EUR	292.859	EUR
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.822.662	RSD	100	1.540	RSD	5.101	RSD	2.660	RSD	3.561	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	41.992	HUF	836.997	HUF	74.314	HUF	795.006	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.003.015	HUF	100	- 153.186	HUF	14.688.477	HUF	- 682.339	EUR	13.099.924	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	- 384.787	HUF	14.411.027	HUF	- 388.493	EUR	14.505.387	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	267.716	HUF	19.203.786	HUF	- 196.421	EUR	16.994.538	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	326.997	HUF	2.159.218	HUF	38.017	HUF	1.832.221	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	410.356	HUF	3.933.462	HUF	381.707	HUF	3.523.106	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	- 93.680	HUF	10.131.822	HUF	- 290.336	EUR	9.736.453	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 100.826	HUF	1.362.262	HUF	311.407	HUF	1.463.088	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	338.197	HUF	5.723.879	HUF	- 259.925	HUF	5.385.683	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 330	EUR	17.193	EUR	- 23	EUR	17.522	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	169	EUR	669	EUR	303	EUR	803	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	101.000.000	EUR	100	- 314	EUR	4.349	EUR	- 465	EUR	48.769	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	49.974	CZK	241.000	CZK	- 46.624	CZK	267.286	CZK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	5.008	PLN	73.220	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo New City Sp.z.o.o	Warschau	116.000	PLN	100	- 385	PLN	- 304	PLN	- 34	PLN	82	PLN
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	- 944	PLN	152.747	PLN	3.677	PLN	153.690	PLN
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	- 2.367	PLN	151.646	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	6.407	PLN	66.384	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	2.794	PLN	156.636	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	10.861	PLN	286.281	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	17.742	PLN	259.522	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	8.312	PLN	174.304	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	7.000	EUR	100	5.470	EUR	13.288	EUR	234	EUR	8.051	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	357	EUR	10.342	EUR	1.042	EUR	10.985	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	194.642	EUR	2.112.927	EUR	30.504	EUR	1.971.285	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	2.817	EUR	432.888	EUR	271	EUR	203.406	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 1.902	EUR	8.553	EUR	- 409	EUR	454	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	56	EUR	7	EUR	49	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 18	EUR	501	EUR	- 47	EUR	519	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 9	EUR	8	EUR	- 12	EUR	7	EUR

Die Angaben für 2021 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 Tochter- bzw. Holdinggesellschaften bestehen – nach der Liquidation nahezu aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus der Slowakei – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 umfasst der Konzern insgesamt 165 Gesellschaften (31.12.2020: 184) mit 441 Mitarbeitern (31.12.2020: 437).

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 eine ausgeprägte inhouse 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, Polen, Rumänien, Tschechien und Ungarn. Für Rumänien wurde Ende November 2021 mit der Evaluierung aller strategischen Optionen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios, gestartet. 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 6,3 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa (31.12.2020: 5,6 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2021 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 302 Mio. € (31.12.2020: 323 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2021 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 497 Mio. € (31.12.2020: 530 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	18	19
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	23
Zentral- und Osteuropa ³⁾	50	67
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	2
Konzernweit	165	184
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	25	28

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden drei Holdinggesellschaften in den Niederlanden sowie einer Gesellschaft in Zypern.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH** mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. 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 Construction Management wird durch die CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften enthalten. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine wird dieses Verhaltensmuster wahrscheinlich durchbrechen, denn er wird zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt und eines ihrer größten Rohstoffproduzenten führen. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten sein. Die längerfristigen Folgen könnten eine weitere Schwächung der globalisierten Lieferketten und Destabilisierung der internationalen Finanzmärkte sein. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft lassen sich derzeit noch nicht genau beziffern und hängen von der weiteren geopolitischen Entwicklung ab. Daher wurden diese in den jüngsten Wirtschaftsprognosen nicht berücksichtigt.

Nach dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der schweren Rezession in 2020 sowie der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung in 2021 hat der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem im Januar 2022 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks (daher ohne Berücksichtigung der jüngsten geopolitischen Ereignisse) einen zwischenzeitlich zurückhaltenderen aber dennoch positiven Ausblick der Weltwirtschaft gezeichnet. Die Weltwirtschaft startete schwächer in das Jahr 2022 als zuletzt erwartet. Mit der Ausbreitung der neuen Omicron Covid-19-Variante hatten die Länder erneut Mobilitätsbeschränkungen verhängt. Steigende Energiepreise und Versorgungsunterbrechungen haben zu einer höheren und breiter angelegten Inflation geführt als vorhergesagt, insbesondere in den Vereinigten Staaten und vielen Schwellen- und Entwicklungsländern.

Es wird erwartet, dass sich das globale Wachstum von 5,9% im Jahr 2021 auf 4,4% im Jahr 2022 abschwächt - ein halber Prozentpunkt weniger für 2022 als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 erwartet, was vor allem auf die Prognosesenkungen in den beiden größten Volkswirtschaften (USA, China) zurückzuführen ist. Revidierte Annahmen in Bezug auf die fiskalpolitischen Maßnahmenpakete "Build Back Better" sowie eine frühere Rücknahme der akkommodierenden Geldpolitik und anhaltende Versorgungsengpässe führten zu einer

Abwärtskorrektur um 1,2 Prozentpunkte für die Vereinigten Staaten. In China haben pandemiebedingte Störungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Nulltoleranzpolitik und langwierige finanzielle Spannungen bei Immobilienunternehmen zu einer Herabstufung um 0,8 Prozentpunkte geführt.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die hohe Inflation länger anhalten wird als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 prognostiziert, mit anhaltenden Unterbrechungen der Versorgungskette und hohen Energiepreisen im Jahr 2022, welche durch die Russland-Ukraine-Krise weiter angeheizt werden.

Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2021, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, stieg das BIP im Euroraum und in der EU um 5,2%. Gemäß aktuellem Forecast soll das BIP in der EU in 2022 um etwa 4,0% und in 2023 um etwa 2,8% steigen. Dies bedeutet, dass der Output der europäischen Wirtschaft Ende dieses Jahres in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau liegen würde.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2021²⁾

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im 4. Quartal 2021 im Euroraum um 0,3% und in der EU um 0,4% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat veröffentlicht wurde. Im dritten Quartal 2021 war das BIP im Euroraum um 2,3% und in der EU um 2,2% gestiegen. Zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2021 im Euroraum um 4,6% und in der EU um 4,8% gestiegen, nach +3,9% im Euroraum und +4,1% in der EU im Vorquartal.

Im Dezember 2021 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 7,0%, ein Rückgang gegenüber 7,1% im November 2021 und gegenüber 8,2% im Dezember 2020. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2021 bei 6,4%, ein Rückgang von 6,5% gegenüber November 2021 und gegenüber 7,5% im Dezember 2020.

Am Ende des dritten Quartals 2021 war der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum bei 97,7% im Vergleich zu 98,3% am Ende des zweiten Quartals 2021. In der EU sank die Quote von 90,9% auf 90,1%. Sowohl im Euroraum als auch in der EU sank der

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, The Economist

²⁾ Quellen: Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times

öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP zum Ende des dritten Quartals aufgrund der Erholung des BIP, während die Schulden aufgrund des Finanzierungsbedarfs der staatlichen Reaktionen auf die zur Milderung der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen eingesetzten Maßnahmen der Covid-19 Pandemie weiter stiegen. Verglichen mit dem dritten Quartal 2020 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 96,6% auf 97,7%) als auch in der EU (von 89,2% auf 90,1%).

Die jährliche Inflation im Euroraum im Januar 2022 wird auf 5,1% geschätzt, gegenüber 5,0% im Dezember 2021. Dies geht aus einer von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlichten Schnellschätzung hervor. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass Energie im Januar die höchste jährliche Rate aufweist (28,6%, gegenüber 25,9% im Dezember).

Das reale BIP in **Österreich** wuchs 2021 um 4,5%. Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 3,8%, die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 4,9%. Die Brutto-Staatsverschuldung in Prozent des BIP verringerte sich im dritten Quartal 2021 auf 84,1%.

Das positive Wirtschaftswachstum in **Deutschland** spiegelte sich in einem BIP-Zuwachs von 2,9% in 2021 wider. Im gesamteuropäischen Vergleich liegt Deutschland damit jedoch unter dem Durchschnitt der EU bzw. der Eurozone. Die Arbeitslosenquote in Deutschland verringerte sich im Jahresverlauf von 4,0% auf 3,2%. Die Inflationsrate wurde im Dezember 2021 für Deutschland mit 5,7% angegeben.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Rumänien** 2021 mit 7,1% bzw. 5,9% das stärkste Wirtschaftswachstum. In **Polen** und **Tschechien** stieg das BIP um 5,7% bzw. 3,3%.

Die Arbeitslosenquote in den zentral- und osteuropäischen Ländern bleibt deutlich niedriger als in den EU-27 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 2,1%, in Polen bei 2,9%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 5,4%.

Die Inflationsrate zeigte sich 2021 deutlich erhöht und lag in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Polen meldete für Dezember 2021 eine Inflationsrate von 8,0%, während der Jahreswert in Ungarn bei 7,4% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Rumänien mit 6,7% und in Tschechien mit 5,4% registriert.

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2021	2020	in %	in %	in % des BIP 3Q 2021	in % des BIP 3Q 2021	in % des BIP 3Q 2021
EU – 27	5,3	-5,9	5,3	6,4	-3,7	90,1	0,9
Euroraum – 19	5,3	-6,4	5,0	7,0	-4,0	97,7	1,0
Österreich	4,5	-6,7	3,8	4,9	-1,4	84,1	1,4
Deutschland	2,9	-4,6	5,7	3,2	-2,4	69,4	0,4
Polen	5,7	-2,5	8,0	2,9	-1,0	56,6	0,5
Tschechien	3,3	-5,8	5,4	2,1	-6,0	40,5	0,2
Ungarn	7,1	-4,7	7,4	3,7	-5,6	80,3	0,8
Rumänien	5,9	-3,7	6,7	5,4	-7,1	48,5	0,4

Quelle: Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2021; ³⁾ per Dezember 2021

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Auf seiner letzten Sitzung am 10. März 2022 brachte der EZB-Rat seine volle Unterstützung für die Menschen in der Ukraine zum Ausdruck. Er erklärte, er werde reibungslose Liquiditätsbedingungen gewährleisten und die von der Europäischen Union und den europäischen Regierungen beschlossenen Sanktionen umsetzen. Man werde alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um das Mandat der EZB zur Gewährleistung der Preisstabilität und zur Sicherung der Finanzstabilität zu erfüllen.

Auf der Grundlage seiner aktualisierten Einschätzung und unter Berücksichtigung des unsicheren Umfelds hat der EZB-Rat den Zeitplan für die Ankäufe im Rahmen seines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) für die kommenden Monate überarbeitet. Die monatlichen Nettokäufe im Rahmen des APP werden sich im April auf 40 Mrd. €, im Mai auf 30 Mrd. € und im Juni auf 20 Mrd. € belaufen. Die Kalibrierung der Nettokäufe für das dritte Quartal wird datenabhängig sein und die sich entwickelnde Einschätzung der Aussichten widerspiegeln. Wenn die Daten die Erwartung stützen, dass sich die mittelfristigen Inflationsaussichten auch nach dem Ende der Nettokäufe von Vermögenswerten nicht abschwächen werden, wird der EZB-Rat die Nettokäufe im Rahmen des APP im dritten Quartal beenden. Sollten sich die mittelfristigen Inflationsaussichten ändern und die Finanzierungsbedingungen mit weiteren Fortschritten in Richtung des 2%-Inflationsziels unvereinbar werden, ist der EZB-Rat bereit, seinen Zeitplan für die Nettokäufe von Vermögenswerten im Hinblick auf Umfang und/oder Dauer zu ändern.

Der EZB-Rat beabsichtigt ferner, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des APP erworben werden, über einen längeren Zeitraum nach dem Zeitpunkt, zu dem er mit der Anhebung der EZB-Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange, wie es für die Aufrechterhaltung günstiger Liquiditätsbedingungen und eines ausreichenden Maßes an geldpolitischer Akkommodation erforderlich ist, in vollem Umfang zu reinvestieren.

Darüber hinaus beschloss der EZB-Rat, den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. 0,50% zu belas-

sen. Etwaige Anpassungen der EZB-Leitzinsen werden einige Zeit nach dem Ende der Nettokäufe des EZB-Rats im Rahmen des APP erfolgen und schrittweise vorgenommen werden. Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen wird weiterhin von den Vorgaben des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung zur mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% bestimmt werden. Dementsprechend geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem gegenwärtigen Niveau bleiben werden, bis die Inflation deutlich vor dem Ende des Projektionszeitraums und dauerhaft für den Rest des Projektionszeitraums 2% erreicht hat, und er ist der Ansicht, dass die erzielten Fortschritte bei der zugrundeliegenden Inflation weit genug fortgeschritten sind, um mit einer mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% vereinbar zu sein.

Im ersten Quartal 2022 hat der EZB-Rat die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des Pandemie-Notfallprogramms (PEPP) in einem geringeren Tempo als im Vorquartal durchgeführt. Er wird die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des PEPP Ende März 2022 einstellen. Der EZB-Rat beabsichtigt, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des PEPP erworben wurden, bis mindestens Ende 2024 zu reinvestieren. In jedem Fall wird die künftige Auflösung des PEPP-Portfolios so gesteuert, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Der Rat erklärte, "dass die Pandemie gezeigt hat, dass unter angespannten Bedingungen die Flexibilität bei der Gestaltung und Durchführung der Ankäufe von Vermögenswerten dazu beigetragen hat, der gestörten Transmission der Geldpolitik entgegenzuwirken, und die Bemühungen des EZB-Rats zur Erreichung seines Ziels effektiver gemacht hat".

Der EZB-Rat wird die Finanzierungsbedingungen der Banken weiterhin beobachten und sicherstellen, dass die Fälligkeit der Geschäfte im Rahmen der dritten Serie gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) die reibungslose Transmission seiner Geldpolitik nicht beeinträchtigt. Außerdem wird er regelmäßig prüfen, wie die gezielten Kreditgeschäfte zu ihrem geldpolitischen Kurs beitragen. Wie bereits angekündigt, geht er davon aus, dass die im Rahmen von TLTRO III geltenden Sonderkonditionen im Juni dieses Jahres auslaufen werden.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen $-0,53\%$ und $-0,61\%$. Seit Dezember 2021 ist ein klar steigender Trend des Euribor erkennbar.

Nach historischen Tiefstständen der Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone Ende 2020 war im Laufe des Jahres 2021 ein leichter Aufwärtstrend erkennbar. Seit dem vierten Quartal 2021 hat sich dieser Trend verstärkt. Nachdem die 10-jährige deutsche Bundesanleihe im Frühjahr 2021 seit 2019 erstmals wieder positiv notierte, gab es wiederkehrende Über- und Unterschreitungen der Null Prozent Marke. Seit Endes des letzten Jahres stieg die Rendite jedoch kontinuierlich auf inzwischen knapp $0,5\%$.

AUSBLICK ²⁾

Auch wenn die künftigen Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht richtig beurteilt werden können, hat sie die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Märkten bereits erheblich erhöht, was sich auch in einer Verschlechterung der Finanzmarktbedingungen niedergeschlagen hat. Die russische Invasion hat über das menschlichen Leid des Konflikts hinaus bereits die Rohstoffpreise in die Höhe getrieben, und es könnte zu tiefgreifenden und langwierigen Auswirkungen auf die makroökonomischen Aussichten in der ganzen Welt kommen, z. B. zu Unterbrechungen der Energieversorgung oder zu Preisschocks und anhaltendem Inflationsdruck. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen wird 2022 ein entscheidendes Thema bleiben, das es zu beobachten gilt.

In Ihrem World Economic Outlook aus dem Januar 2022 geht der Internationale Währungsfond von einem Wirtschaftswachstum von $4,4\%$ in 2022 und $3,8\%$ in 2023 aus. Es wird erwartet, dass die Inflation in naher Zukunft hoch bleibt und in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Durchschnitt $3,9\%$ und $5,9\%$ in Entwicklungs- und Schwellenländern im Jahr 2022 beträgt, bevor sie im Jahr 2023 zurückgeht. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise sind in diesen Prognosen nicht berücksichtigt.

Unter der Annahme, dass die Auswirkungen der Pandemie nachlassen, könnte sich die erhöhte Inflation abschwächen,

wenn die Unterbrechungen der Versorgungsketten nachlassen, die Geldpolitik gestrafft wird und sich die Nachfrage von güterintensivem Konsum auf Dienstleistungen verlagert. Die Russland-Ukraine-Krise hat jedoch aufgrund des starken Anstiegs der Rohstoffkosten und der erneuten Beeinträchtigung der Lieferketten gegenteilige Auswirkungen.

"Die russische Invasion in der Ukraine ist ein Wendepunkt für Europa", erklärte die EZB in einer Erklärung nach der Sitzung des EZB-Rats am 10. März in Frankfurt und fügte hinzu, sie werde "alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Preisstabilität und die Finanzstabilität zu gewährleisten". Marktteilnehmer interpretierten den Schritt, den Ausstieg der EZB aus dem Ankauf weiterer Anleihen zu beschleunigen, als ein Signal, dass sie die Zinsen im vierten Quartal anheben könnte, um die steigende Inflation einzudämmen - dies wäre der erste derartige Schritt seit mehr als zehn Jahren. Die EZB hat sich jedoch auch mehr Spielraum verschafft, um mit der Anhebung der Zinssätze nach dem Ende ihrer Anleihekäufe länger zu warten. Christine Lagarde sagte, der Einmarsch Russlands in der Ukraine habe einen "großen Schock" für die Wirtschaft der Eurozone verursacht, und fügte hinzu, dass die Zentralbank für die nächsten drei Jahre eine höhere Inflation und ein geringeres Wachstum prognostiziere. "Die Inflation könnte in nächster Zeit deutlich höher sein", sagte Lagarde. "In allen Szenarien wird jedoch erwartet, dass sich die Inflation bis 2024 um unser Ziel herum stabilisiert."

Das Auftreten neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter verlängern und zu erneuten wirtschaftlichen Störungen führen. Der weltweite Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen ist unerlässlich, um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern. Dies erfordert eine verstärkte Produktion von Vorräten sowie bessere Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern und eine gerechtere internationale Verteilung. Darüber hinaus bedeuten die Unterbrechungen der Lieferketten, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohndruck, dass die Unsicherheit in Bezug auf die Inflation und den geldpolitischen Kurs hoch ist. Wenn führende Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

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

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Covid-19 Pandemie und der staatlichen Hilfen für Unternehmen, konnte im Jahr 2021 kein weiteres Einbrechen des österreichischen Investitionsmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festgestellt werden. So wurden in österreichische Immobilien 2021 im Vergleich zum Vorjahr rund 25% mehr und somit rund 4,3 Mrd. € investiert. Etwa 2,8 Mrd. € (rund 65%) der Investitionen wurden in Wien registriert. Büroinvestments mit einem Fokus auf Core Immobilien in Premiulagen und Wohnimmobilien nahmen den größten Anteil am Gesamtvolumen ein. Konträr zum zuletzt feststellbaren Trend, konnte auch Retail einen Aufschwung verzeichnen, was auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen ist und somit kein langanhaltender Trend zu sein scheint.

Die Pandemie hatte im Jahr 2021, ebenso wie im Vorjahr, erhebliche Auswirkung auf die Renditen in den unterschiedlichen europäischen Märkten. Österreich zeigte sich im Vergleich stabil und konnte den Trend des Vorjahres fortsetzen. So sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien moderat und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,20% (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für Objekte im Wiener Central Business District (CBD).

Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m² und blieb somit beinahe unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2021 auf rund 65.000 m², rund 32% weniger als 2020. Das geringe Fertigstellungsvolumen deutet weiterhin auf einen Mangel an neuen Büroimmobilien in Wien hin.

Die Vermietungsleistung lag ebenso etwas unter dem Vorjahresniveau und erreichte mit rund 166.200 m² einen Rückgang von rund 18,2%. Der Pandemie-bedingte wirtschaftliche Rückgang hat sich auch 2021 negativ auf den Büromarkt ausgewirkt. CBRE Research geht daher aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf die Neuflächenproduktion in den kommenden zwei

Jahren und von einer leicht steigenden Vermietungsleistung aus.

Die Leerstandsquote fiel im Laufe des Jahres 2021 um ca. 40 Basispunkte auf 4,20%. CBRE Research erwartet, dass sich die Leerstandsquote aufgrund einer geringeren Neuflächenproduktion sowie eines hohen Vorverwertungsgrades und einer leicht steigenden Nachfrage bei rund 4,0% über 2022 und 2023 hinweg einpendelt.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien stieg nicht zuletzt wegen des mangelnden Angebots an verfügbaren Flächen um rund 4% im Vergleich zum Vorjahr auf 26,00 € je m² pro Monat. Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben weiterhin gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen. Weiterhin ist ein steigender Fokus auf das Thema ESG und Zertifizierungen zu erkennen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	166.200	203.300	-18,20%
Leerstandsrate in %	4,20	4,60	-40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	26,00	25,00	4,00%
Spitzenrendite in %	3,20	3,35	-15 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis von 111 Mrd. € Investitionsvolumen erzielen. Dies stellt eine Steigerung von rund 40% im Vergleich zum Vorjahr dar. Besonders der Wohnimmobilienmarkt konnte durch Fusionen in Milliardenhöhe zu diesem Rekordergebnis beitragen. Im Gewerbeimmobilienbereich

¹⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2022

²⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2021, Berlin, Munich, Frankfurt Office Market-View Q4 2020; Deutschland Gewerbe Investment 2021; Oxford Economics

wurden 2021 62,1 Mrd. € (+5% im Vergleich zum Vorjahr) umgesetzt. Es liegt weiterhin ein starker Fokus auf Büroimmobilien in Spitzenlagen, die durch ihre Flexibilität und ihre Lage dem Trend zum hybriden Arbeiten trotzen können. Büroimmobilien nahmen mit einem Umsatz von rund 30 Mrd. € rund 50% der Investitionen aller Gewerbeimmobilien ein.

Der Anteil der Top-7 Märkte in Deutschland stieg von rund 53% im Jahr 2020 auf 57% im Jahr 2021. Berlin, Köln, München und Stuttgart zeigten deutlich höhere Volumen an Transaktionen. In Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg kam es hingegen zu angebotsbedingtem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. 2021 wurden insgesamt 125 Großtransaktionen über der 100-Mio. € Grenze registriert, wovon 79 Transaktionen auf den Büroimmobilienmarkt entfielen, 23 Transaktionen auf Logistikimmobilien und 13 auf Einzelhandelsimmobilien. In den Top-7 Standorten ging ein eindeutiger Trend in Richtung Einzeltransaktionen, wodurch Portfolio-Transaktionen in diesen Märkten im Vergleich zum Vorjahr um rund 32% zurückgingen. Weiterhin sorgt der Nachfrageüberhang bei Topimmobilien in allen Top-7 Märkten zu Kompressionen der Spitzenrenditen über diverse Lagen und Segmente hinweg.

CBRE Research erwartet am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt für 2022 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 55 Mrd. €, was somit nur knapp unter den Rekordwerten von 2021 liegen würde. Entscheidend dafür wird vor allem die Produktverfügbarkeit sein, welche sich bereits im Vorjahr auf einigen Märkten als Herausforderung zeigte. Aus Investorensicht bleiben Büroimmobilien im Fokus. Gerade in den aktuell vorherrschenden außergewöhnlichen Zeiten geht der Trend noch mehr in Richtung Core- und Core-Plus-Objekte in etablierten Lagen in den großen Büromarktzentren. Defensive Investmentprodukte mit soliden Mietern erfahren in der aktuellen Situation einen zusätzlichen Nachfrageschub, der jedoch angebotsseitig nicht abgedeckt werden kann. Daher geht CBRE Research davon aus, dass sich die Renditen für diese Produkte noch weiter einengen werden.

Der Anteil von ausländischen Investitionen ging hinsichtlich des großen Interesses heimischer Investoren von 46% im Jahr 2020 auf 39% im Jahr 2021 zurück. Dennoch stieg der Anteil der nordamerikanischen Investoren

deutlich um 34% gegenüber des Vorjahreswertes auf 6,7 Mrd. € und rund 11% der Gesamtinvestitionen.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit 11,8 Mrd. € einen Rekordwert und einen Anstieg von mehr als 50% im Vergleich zum Vorjahr. Verantwortlich für dieses Ergebnis ist eine Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. € im letzten Quartal des Jahres. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der großen Nachfrage leicht auf 2,50% gesunken (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr).

2021 wurde in **Düsseldorf** am Markt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € registriert. Dies ist insgesamt rund ein Drittel weniger als im Vorjahr. Dennoch zeigt der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt einen positiven Trend zum Jahresende. So wurden im letzten Quartal des Jahres 2021 mit 1,3 Mrd. € mehr am Markt investiert als in den drei vorangehenden Quartalen kombiniert. Büroimmobilien stellen mit rund 73% des Transaktionsvolumens das Herzstück des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes dar. Die Spitzenrenditen sanken über das Jahr hinweg um rund 25 Basispunkte auf ein Rekordtief von 2,75%.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. € registriert. Der Markt verzeichnete mit einem Rückgang von 23% im Vergleich zum Vorjahr das insgesamt schlechteste Ergebnis seit 2014. Dies ist insbesondere auf die vorherrschende Produktknappheit zurückzuführen. Wie bereits im Vorjahr machten Büroimmobilien den Hauptanteil an Transaktionen aus, 2021 deutlich über 80%. Die Spitzenrendite für zentral gelegene Büroimmobilien fiel im Jahr 2021 aufgrund des Mangels an verfügbaren Immobilien um 20 Basispunkte auf 2,70%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 7,2 Mrd. € einen 46%igen Anstieg zum Vorjahr und blieb nur knapp unter dem Volumen des Rekordjahres 2019. Dies ist besonders einem starken vierten Quartal, in dem rund 3,2 Mrd. € umgesetzt wurden, zuzuschreiben. Büroimmobilien machten mit rund 6,0 Mrd. € 83% des Gesamtvolumens aus. Aufgrund ungebrochener starker Nachfrage nach wertstabilen Immobilienlagen sank die Spitzenrendite leicht um 5 Basispunkte auf 2,50%.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Auch 2021 war wie das Vorjahr von weiteren Lock-downs und Einschnitten in das öffentliche Leben geprägt. Diese hatten einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation diverser Industrien. Insbesondere wurden weltweite Produktionsketten unterbrochen, was zu einer erhöhten Inflation beitrug. Weiterhin wurden durch die tiefgehenden Einschnitte und dem stetigen Ausbau digitaler Infrastrukturen in den meisten Industrien hybride Arbeitsformen adaptiert. Dennoch ist insbesondere in Deutschland ein großes Grundvertrauen in Büros als nachhaltige Immobilieninvestition und relevanter Beitrag zum Arbeitsleben zu spüren. So stieg auch die Büroflächennachfrage im Vergleich zum Vorjahr in allen Märkten wieder deutlich an. Ein noch besseres Ergebnis der Vermietungen ist vielerorts durch einen Mangel an innerstädtischen Topflächen zu erklären und resultierte somit in einem generellen Aufwärtstrend in der Mietpreisdynamik.

Berlin registrierte 2021 mit einem Büroflächenumsatz von 817.000 m² einen Anstieg von rund 24% im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf

leicht auf 2,8% (2020: 2,4%). Vermietungen konnten einen deutlichen Zugewinn im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen, nicht zuletzt wegen des ungebrochenen Vertrauens in die Bedeutung des Büros für Unternehmen in Deutschland. Wegen des generell nach wie vor niedrigen Leerstandes in Berlin in Kombination mit dem Mangel an Premiumflächen, stieg die Spitzenmiete um 2,50 € je m² auf monatlich 41,00 € je m². Die gewichtete durchschnittliche Monatsmiete bleibt nahezu unverändert zum Vorjahr bei 27,99 € je m² (28,02 € je m² in 2020). Über das Jahr 2021 hinweg wurden rund 510.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, was deutlich weniger ist als zu Anfang des Jahres prognostiziert. Gemäß CBRE Research sollen nun im Jahr 2022 rund 1,2 Mio. m² an Flächen zum Markt hinzukommen. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 20,2 Mio. m².

Das Fertigstellungsvolumen von rund 321.900 m² in 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank leicht um rund 5% gegenüber des Wertes des letzten Jahres. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	817.000	660.500	23,70
Leerstandsrate in %	2,80	2,40	40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,00	38,50	6,50
Spitzenrendite in %	2,50	2,65	-15 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	436.800	330.200	32,30
Leerstandsrate in %	8,60	7,00	160 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	45,50	44,00	3,40
Spitzenrendite in %	2,70	2,90	-20 bps
Düsseldorf			
Büroflächenumsatz in m ²	301.500	293.500	2,70
Leerstandsrate in %	9,00	7,50	150 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	28,50	28,50	0,00
Spitzenrendite in %	2,75	3,00	-55 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	643.900	558.500	15,30
Leerstandsrate in %	4,50	3,80	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,50	39,50	5,10
Spitzenrendite in %	2,50	2,55	-5 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2020; Büroinvestment Markt Deutschland; Oxford Economics

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2021 auf 436.800 m². Dies entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um 32,3%. Dies ist vor allem der Rücknahme von Einschränkungen in der zweiten Jahreshälfte zuzuschreiben, welche generell die Vermietungsaktivität in den letzten Quartalen des Jahres unterstützte. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 62% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 8,6% und stieg somit im Vorjahresvergleich um 160 Basispunkte. Auch in Frankfurt konnte die Spitzenmiete aufgrund des Mangels an Premiumflächen einen Anstieg auf 45,50 € je m² pro Monat (+3% im Vergleich zum Vorjahr) verzeichnen. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete hingegen gab unter dem Druck der steigenden Leerstandsquote auf 21,57 € je m² und damit um 7% im Vorjahresvergleich nach. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 200.400 m² über dem Vorjahr (185.800 m²).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2024 insgesamt rund 587.000 m² in der Fertigstellungs-Pipeline. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m² angegeben.

In **Düsseldorf** wurden im vergangenen Jahr rund 301.500 m² an Flächen umgesetzt, was kaum eine Veränderung zu den 293.500 m² Flächenumsatz im Vorjahr zeigt. Qualitativ hochwertige Immobilien mit einem hohen Standard bei der Ausstattungsqualität stehen auch in Düsseldorf im Zentrum des Interesses und stellen 57% des Flächenumsatzes dar. Die Leerstandsrate stieg im vergangenen Jahr um rund 150 Basispunkte auf 9,00%. Dennoch bleibt die Spitzenmiete unbeeindruckt von erhöhtem Druck durch wachsenden Leerstand bei 28,50 € je m² pro Monat konstant gegenüber dem Vorjahresniveau. Ebenso konnten die gewichtete Durchschnittsmiete von rund 15,20 € je m² pro Monat auf 16,30 € je m² pro Monat gesteigert werden. Fertigstellungen rangierten mit 96.300 m² ebenso auf Vorjahresniveau (99.300 m²). Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 9,5 Mio. m².

München konnte 2021 einen Flächenumsatz von 643.900 m² erzielen. Dies entspricht einem Anstieg von 15,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Büro-Leerstandsquote stieg aufgrund von mehr freigezogenen Flächen im Bestand, aber auch von mehr unvermieteten Flächen aus

Fertigstellungen zum Jahresende auf rund 4,5% (+70 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr). Die Spitzenmieten zeigten sich von der Pandemie als auch von wachsendem Leerstand unbeeindruckt. Die erzielbare Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich auf 41,50 € je m² und Monat (+5% im Vergleich zum Vorjahr). Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt mit rund 23,95 € monatlich um deutliche 11,9% über dem Vorjahresniveau. Bedingt durch das anhaltend knappe Angebot an modernen und hochwertigen Flächen sind die Mieter auch weiterhin bereit, für gehobene Qualität in guten Lagen entsprechende Preise zu bezahlen.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 321.900 m² im Jahr 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank im Jahresvergleich um rund 5%. Der Gesamtbestand an Büroflächen belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Covid 19-Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 9,1 Mrd. € lag um knapp 60% über dem Wert des Vorjahres. Das Büroinvestmentvolumen der genannten Städte stieg im Vergleich zum Vorjahr von 2,9 Mrd. € um etwas mehr als 26% auf 3,7 Mrd. €. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Warschau (46%), gefolgt von Budapest (26%), Prag (17%) und Bukarest (11%).

In **Warschau** konnte 2021 ein Investmentvolumen von 5,6 Mrd. € registriert werden, wovon rund 31% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,50% (2020: 4,60%).

Trotz eines weiterhin rückgängigen Investitionsvolumens von 1,8 Mrd. € (2020: 2,7 Mrd. €) in **Prag** bleibt die Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren nach qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Immobilien in guten Lagen groß. Der starke Rückgang ist durch einen an-

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

haltenden Mangel an entsprechenden Produkten zu erklären. Die Spitzenrendite wird, wie auch im Vorjahr, mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2021 zeigte das Investitionsvolumen in **Budapest** einen positiven Trend und stieg auf 1,2 Mrd. € (2020: 1,0 Mrd. €), wovon rund 82% auf Büros entfielen. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte fielen um 50 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr und lagen bei 5,25%.

Bukarest registrierte 2021 ein Investitionsvolumen von rund 490 Mio. € (-11% im Vergleich zum Vorjahr) wovon rund 81% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird 25 Basispunkte unter dem Vorjahresergebnis mit 6,75% angegeben.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) konnte in 2021 positive Nettoabsorption erreicht werden, obwohl das Gesamtvolumen in allen Märkten, mit Ausnahme von Bukarest, hinter dem Ergebnis des Vorjahres lag. Alle Kernmärkte verzeichneten einen weiteren Anstieg der Leerstandsquoten, wobei der geringste Anstieg in Budapest und der höchste in Warschau zu sehen war. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant mit einem minimalen negativen Trend, mit der Ausnahme von Prag, wo eine positive Entwicklung der Spitzenmieten zu sehen ist.

Zum Jahresende 2021 betrug die Bürogesamtläche in **Warschau** rund 6,1 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 325.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 323.000 m² im Bau. Im Laufe des Jahres 2022 wird eine Flächenausdehnung um rund 230.000 m² erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2021 mit 356.600 m² nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 280 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 12,70% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,50 € je m²

monatlich und somit 0,50 € je m² höher als im Vorjahr. Die gewichtete Durchschnittsmiete in zentralen Lagen, konnte sich leicht auf 19,50 € je m² verbessern.

Geprägt durch einen Mangel an neuen Flächen verzeichnete der Büroimmobilienmarkt in **Prag** 2021 ein weiteres ruhiges Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2021 um rund 57.000 m² auf rund 3,8 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 217.300 m² ca. 21,5% mehr Volumen als im Vorjahr, liegt aber noch deutlich unter den Werten des Jahres 2019. Die Leerstandsrate stieg um 80 Basispunkte auf 7,80% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch aufgrund des Mangels an neuen Angeboten auf monatlich 24,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2021 bei rund 217.900 m² und bewegte sich damit in etwa um 14,7% über dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 4,0 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2021 wie erwartet mit 44.500 m² weit unter dem Vorjahreswert, dennoch wird für das kommende Jahr ein neuer Rekordwert von bis zu 303.000 m² von CBRE Research erwartet. Die Leerstandsrate erhöhte sich minimal um 10 Basispunkte auf 9,20%. Bedingt durch die hohe Anzahl an erwarteten Fertigstellungen im Jahr 2022 und 2023 ist ein weiterer Anstieg des Leerstandes zu erwarten. Die Spitzenmiete hat sich im Jahresvergleich weiter verringert und wird nun mit 24,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis zum Jahresende 2021 wurden in **Bukarest** rund 162.800 m² Bürofläche vermietet, ein Anstieg von 16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 245.100 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um weitere 70 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 13,10%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb konstant bei monatlich 18,75 € je m².

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEuropÄISCHEN KERNMÄRKEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	356.600	383.000	-6,90
Leerstandsrate in %	12,70	9,90	280 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,50	25,00	2,00
Spitzenrendite in %	4,50	4,60	10 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	217.300	178.800	21,50
Leerstandsrate in %	7,80	7,00	80 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	22,50	6,70
Spitzenrendite in %	4,25	4,25	0 bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	217.900	190.000	14,70
Leerstandsrate in %	9,20	9,10	10 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	25,00	-4,00
Spitzenrendite in %	5,25	5,75	-50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	163.800	141.200	16,00
Leerstandsrate in %	13,10	12,40	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,75	18,75	0,00
Spitzenrendite in %	6,75	7,00	-25 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research. Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein.

IMMOBILIENVERMÖGEN

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

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2021 um rund 12% auf 6,3 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2020: 5,6 Mrd. €). Davon entfallen 5,0 Mrd. € (80% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 1,1 Mrd. € (18%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 162 Mio. € (3%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen⁹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 60% 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 122.805 m² (2020: 142.751 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 219.074 Tsd. € (2020: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 246.783 Tsd. €). 2021 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.484 Tsd. € (2020: 15.662 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2021 wurden rund 20.670 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2020: rund 21.800 m²). Davon betreffen ca. 17.480 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote betrug im Bestandsportfolio rund 84% (2020: 88%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 investierte die Gesellschaft 165 Tsd. € (2020: 1.741 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen in Mieterausbauten im Bürogebäude ViE.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2021 setzte CA Immo ihren Weg der Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien mit dem erfolgreichen Verkauf des Bürogebäudes Wolfganggasse 58-60 in Wien (20.300 m²) fort. Aus dem Verkauf wurde ein Ertrag von 14.683 Tsd. € erzielt.

⁹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2021 einen Anstieg der **Mieterlöse** um 9% auf 16.877 Tsd. € (2020: 15.430 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich ebenfalls um 9% von 4.912 Tsd. € in 2020 auf 5.335 Tsd. € in 2021. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen fielen im Jahresvergleich um -14% auf 7.825 Tsd. € (2020: 9.139 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem 2%igen Anstieg der **Umsatzerlöse** auf 30.739 Tsd. € (2020: 30.228 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 78%, Deutschland 1%, Osteuropa 21%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 164% und beliefen sich auf 15.521 Tsd. € (2020: 5.881 Tsd. €). Aus dem Verkauf der Liegenschaft Wolfganggasse 58-60 in Wien wurden im Geschäftsjahr 2021 Erträge in Höhe von 14.683 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €) erzielt. In 2021 wurden keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen (2020: 5.137 Tsd. €). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 194 Tsd. € (2020: 304 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Anwaltskosten, die Hauptversammlung sowie frustrierte Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Gesellschaftskauf. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 644 Tsd. € (2020: 440 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** stieg im Vorjahresvergleich um 5% von 15.388 Tsd. € in 2020 auf 16.113 Tsd. € in 2021. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 72 Dienstnehmer (2020: 70).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf -8.140 Tsd. € (2020: -11.532 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften vorgenommen (2020: -3.688 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betrugen insgesamt -20.251 Tsd. € (2020: -47.919 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von -861 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf -26.297 Tsd. € und beinhaltete insbesondere Gerichtgebühren in Höhe von 25.475 Tsd. € für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren über 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags. Die den Immobilien

direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -7.013 Tsd. € (2020: 8.673 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von -12.377 Tsd. € (2020: -12.949 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem positiven **Betriebsergebnis** in Höhe von 1.757 Tsd. € im Vergleich zu -38.730 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 179.486 Tsd. € (2020: 123.378 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von -34.496 Tsd. € (2020: -3.502 Tsd. €) gegenüber.

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 14.109 Tsd. € (2020: 19.796 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ belief sich auf 3.315 Tsd. € (2020: 431 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 11.366 Tsd. € (2020: 3.619 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.675 Tsd. € (2020: 3.397 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -34.496 Tsd. € (2020: -3.239 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt -34.174 Tsd. € (2020: -1.026 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um -9% auf -31.460 Tsd. € (2020: -34.634 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** sanken um -2% und betrugen -2.161 Tsd. € (2020: -2.200 Tsd. €). Die Kosten und Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen betrugen -1.222 Tsd. € (2020: -227 Tsd. €). Die Negativzinsen stiegen von -896 Tsd. € in 2020 auf -2.248 Tsd. € in 2021. Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf -1.074 Tsd. € zurück (2020: -2.588 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von -766 Tsd. € in 2020 auf -74 Tsd. € in 2021. Mit -24.691 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei -27.957 Tsd. € und beinhalteten auch den Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 30% auf 142.320 Tsd. € (2020:

109.088 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 144.077 Tsd. € (2020: 70.358 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 2.684 Tsd. € (2020: 12.745 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2021 ein **Jahresüberschuss** von 146.761 Tsd. € nach 83.103 Tsd. € per 31. Dezember 2020 (+77%). Nach Berücksichtigung des nach erfolgte Dividendenausschüttung von insgesamt 6,00 € je dividendenberechtigter Aktie verbleibenden Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 293.378 Tsd. € (2020: 814.502 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 440.139 Tsd. € (2020: 897.605 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2021

Nach eingehender Prüfung hat der Vorstand beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der ursprünglichen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende in Höhe von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 160.577 Tsd. € (2020: 139.521 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -56.312 Tsd. € (2020: -195.735 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -512.467 Tsd. € (2020: 690.347 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 4.460.251 Tsd. € per 31.12. 2020 auf 4.081.488 Tsd. € per 31.12.2021.

Das **Anlagevermögen** stieg leicht von 3.725.856 Tsd. € per 31. Dezember 2020 auf 3.733.454 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2021 bei 91% (31.12.2020: 84%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 1.211 Tsd. € (31.12.2020: 542 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Nach erfolgreichem Verkauf des Objekts Wolfganggasse 58-60 in Wien umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft zum Bilanzstichtag insgesamt sieben Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 219.074 Tsd. € (31.12.2020: 246.783 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um -11% und belief sich insgesamt auf 220.036 Tsd. € (31.12.2020: 248.077 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (2020: -3.688 Tsd. €) und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2020: 5.137 Tsd. €) vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich um 1% auf 3.512.207 Tsd. € (31.12.2020: 3.477.237 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.219.268 Tsd. € (31.12.2020: 2.938.724 Tsd. €). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen sowie dem Ankauf mehrerer Gesellschaften. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 zwei Tochtergesellschaften in Österreich verschmolzen.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen signifikanten Rückgang um -53% von 724.466 Tsd. € per 31. Dezember 2020 auf 339.524 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Rückgang ist vor allem auf die per 15. Dezember 2021 erfolgte Auszahlung der von der außerordentlichen Hauptversammlung Ende November 2021 beschlossenen Basiszusatzdividende in Höhe von 2,50 € je dividendenberechtigter Aktie sowie auf die Zahlung von Zuschüssen an Tochtergesellschaften zurückzuführen. Die **Forderungen** verzeichneten einen Anstieg um 77% auf 53.308 Tsd. € (31.12.2020: 30.048 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2021 über **liquide Mittel** in Höhe von 286.216 Tsd. € (31.12.2020: 694.418 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag um -10% auf 2.213.327 Tsd. € (31.12.2020: 2.470.783 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 54% (31.12.2020: 55%). Das Anlagevermögen war zu 59% (31.12.2020: 66%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 18.641 Tsd. € (31.12.2020: 43.439 Tsd. €). Im Vorjahr stellte die Rückstellung für Gerichtsgebühren (in Höhe von 25.475 Tsd. € zum 31.12.2020) für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) die größte Position dar. Diese Gerichtsgebühren wurden im Vorjahr im sonstigen Steueraufwand berücksichtigt. Für Prämien wurde ein Betrag von 8.774 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2020: 6.730 Tsd. €). Die Rückstellungen für Derivatgeschäfte betragen 3.547 Tsd. € (31.12.2020: 6.657 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.939.666 Tsd. € per Jahresende 2020 auf 1.843.375 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 sukzessive erhöht. Nach der vollständigen Wandlung der Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. € und der Tilgung einer im Juli 2021 fälligen Unternehmensanleihe (107 Mio. €) notieren zum Bilanz-

stichtag sechs Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen beläuft sich auf 1.434.032 Tsd. € (31.12.2020: 1.741.481 Tsd. €).

Bei den Unternehmensanleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr 2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen ausschließlich Investitionskredite und beliefen sich auf 100.833 Tsd. € (31.12.2020: 111.134 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2020	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	31.12.2021
Grundkapital	676.316	55.892	0	0	732.208
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	144.118	0	0	998.959
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	897.605	0	-604.227	146.761	440.139
Summe Eigenkapital	2.470.783	200.010	-604.227	146.761	2.213.327

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Leistungsindikatoren der CA Immo Gruppe

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund

7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren.

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

FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. **FFO II**, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind unter anderem:

- **Vermietungsquote** ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 84% (rund 88% per 31. Dezember 2020).
- **Leerstandsquote** zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Renditen eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG weist zum 31. Dezember 2021 eine Leerstandsquote von rund 16% aus (31. Dezember 2020: rund 12%).
- **WAULT – Weighted Average (Unexpired) Lease Term** ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Sie gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich in der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2021 auf 3,9 Jahre (31. Dezember 2020: 3,9 Jahre).
- **Standortqualität** und **Infrastruktur** sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** Die Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.
- **Lokale Präsenz** und **Marktkenntnis:** Eine dezentrale Organisationsstruktur mit eigenen Niederlassungen in den Kernmärkten sichern eine effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.
- **Reduktion der CO₂-Emissionsintensität** des Bestandsportfolios als Indikation für eine gezielte aktive Verbesserung der energetischen Leistung der Gebäude und dadurch Erhöhung der Attraktivität des Bestandsportfolios. CA Immo konzentriert sich dabei insbesondere auf Maßnahmen wie Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude. Renovierungsmaßnahmen und Modernisierung, schrittweiser Umstieg auf erneuerbare Energiequellen sowie Übernahme eigener Projektfertigstellungen, die unter nachhaltigen Aspekten realisiert wurden, in den eigenen Bestand.

Die nicht-finanziellen Leistungsindikatoren in Bezug auf Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie hinsichtlich Achtung der Menschenrechte als auch Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“) ausführlich dargestellt bzw. erläutert.

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo gezielt und in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld.

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 2° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

Soziale, ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen, Risiken und Chancen durch die CA Immo Geschäftstätigkeit

Ein wesentlicher Schritt zur Ermittlung und Gewichtung der für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsthemen war die Evaluierung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette. Hierbei wurden u. a. folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Lieferkette) wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert.

Umwelt:

- Umweltstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Energieeffizienz und CO₂-Emissionen im Bauprozess sowie der Produktdefinition, Materialauswahl, Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft)
- Brownfield vs. Greenfield Development (Biodiversität)
- Steuerung von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, Abfallaufkommen und Wasserverbrauch im Gebäudebetrieb

Gesellschaft und Wirtschaft:

- Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel

- Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeiter im Gebäudebetrieb und auf Baustellen, Umgang mit Pandemie-Risiken
- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeiter (Auftragnehmer), Arbeitnehmerrechte, Personalentwicklung und –bindung
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Wir haben unseren allgemeinen Risikokatalog im Jahr 2020 diesbezüglich auf Vollständigkeit überprüft. Die für CA Immo relevanten Klimarisiken sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken wurden teilweise ergänzt und bewertet. Diese Risiken werden künftig jährlich neu evaluiert, bewertet und vom Vorstand freigegeben. Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann.

Soziales Engagement

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Themenbereichen Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

Weiterführende Informationen zum Thema „Umwelt und Soziales“ finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo für ihre Mitarbeiter bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen optimal zur Entfaltung zu bringen. Wir bieten sichere und

attraktive Arbeitsumgebungen, vielfältige internationale Entwicklungsmöglichkeiten und sorgsame, vorausschauende Personalentwicklung mit dem Ziel, unseren Mitarbeitern das zu bieten, wofür auch unsere Büroimmobilien stehen: einen „place where people love to work“.

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Die Work-Life-Balance

und Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeiter unterstützt CA Immo bei Bedarf durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office-Regelungen, individuelle Karenzmodelle und Papamonat. Zusätzlich wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen geregelt. Informationen zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion sowie zu Arbeitnehmerrechten finden sich im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2021 in %	Eintritte / Austritte 2021	Neuein- stellungen ²⁾ 2021 in %	Fluktuation ³⁾ 2021 in %
	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %	2021 Ø				
Österreich	80	92	15	86	62	21/10	24	12
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	252	247	-2	250	39	15/20	6	8
Osteuropa	105	102	-3	106	72	10/13	9	12
Gesamt	437	441	1	442	51	46/43	10	10

¹⁾ Headcounts, davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 31 karenzierte Mitarbeiter; excl. 20 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen, die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1, 402)

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount);

⁴⁾ Ende 2021 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 19 lokale Mitarbeiter beschäftigt

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelanleihe, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, haben nahezu alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden seit Ende April durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.688.090 auf insgesamt 106.496.426 Stimmrechte. Das Grundkapital erhöhte sich ab Ende April 2021 von 718.336.602,72 € um insgesamt 55.892.414,30 € und betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 58% per 31. Dezember 2021 (61.654.765 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, 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, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (4,57% per 18. März 2022) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([Corporate Governance \(caimmo.com\)](http://caimmo.com)) 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 € (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Zur Bedienung der ausgeübten Wandlungsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2021 ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 € besteht, das bis

längstens 18. September 2023 in Anspruch genommen werden kann.

In der selben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 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 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.

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage betragen. Die sonstigen Rückkaufsbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2021 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5% der stimmberechtigten Aktien.

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 Entscheidungsberechtigten 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

Die im Geschäftsjahr 2021 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten keine Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen).

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁰⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2021 geltenden Fassung (vom Jänner 2021) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2021 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 [Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com/corporate-governance) zur Verfügung.

¹⁰⁾ Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Der Einmarsch Russlands in der Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen an den Finanzmärkten sein. Die Krise hat die Unsicherheit und die Volatilität an den globalen Aktien- und Finanzmärkten deutlich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit Ausbruch der Krise negativ entwickelt, und die Fremdkapitalmärkte waren eine Zeit lang vollständig geschlossen oder sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts und zusätzlicher geopolitischer Spannungen muss weiterhin beobachtet werden.

Die CA Immo Gruppe hat keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio, die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten werden sehr genau beobachtet. Darüber hinaus begegnen wir dem Wechselkursrisiko, indem wir die Mieten grundsätzlich an den Euro koppeln und liquide Mittel in Fremdwährungen laufend in Euro konvertieren. Damit ist die CA Immo Gruppe keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt.

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können Auswirkungen auf die Bilanz der CA Immo Gruppe haben. Die globalen Auswirkungen des Krieges könnten sich auf die Bewertung von Forderungen und die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle auswirken. Weiters ist bei der Bewertung von Immobilien aufgrund der Unsicherheit erhöhte Vorsicht geboten. Wir evaluieren laufend die aktuellen Entwicklungen und möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Trotz der Ungewissheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die erfolgreiche Geschäftstätigkeit des Unternehmens langfristig nicht beeinträchtigen wird.

Das Auftauchen neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter anheizen und zu einer erneuten wirtschaftlichen Störung führen. Um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern, ist ein weltweiter Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen unerlässlich. Dazu müssen die Vorräte aufgestockt, die Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern verbessert und die internationale Verteilung gerechter gestaltet werden. Darüber hinaus bedeuten Unterbrechungen der Versorgungskette, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohndruck, dass die Unsicherheit hinsichtlich der Inflation und des geldpolitischen Kurses groß ist. Wenn

die führenden Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

Portfolio - Strategie

Neben der verstärkten Fokussierung des Portfolios auf Class-A-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Die besondere Synergie, ein erfahrener Entwickler von Green Buildings und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolregionen zu sein, macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiter ausbauen, um unsere gute Marktposition langfristig zu festigen.

Der gewinnbringende Verkauf von nicht-strategischen Objekten im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll zudem zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und einem entsprechenden Liquiditätszufluss führen. Die Reinvestition der Verkaufserlöse in Akquisitionen von strategischen Anlageobjekten oder in die Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität sowie der Effizienz der Bewirtschaftung.

Im Zuge dieses Programms zur Portfolio-Optimierung haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat von CA Immo den Start der Evaluierung aller strategischen Optionen für Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios.

Development

Im Jahr 2021 konnten wir mit der Fertigstellung von Büroprojekten in Prag und Mainz wie geplant drei weitere eigene Projektfertigstellungen in unser Portfolio aufnehmen. Das größte Entwicklungsprojekt der CA Immo, ONE in Frankfurt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 430 Mio. €, wird im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt. Weiters wird das Büroprojekt Grasblau in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Mio. €) voraussichtlich gegen Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt.

Die Entwicklung von umfangreichen Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen

München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein signifikantes langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll.

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2022 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- CA Immo ist darauf angewiesen, dass Unternehmen im Zuge des Rückgangs der Pandemie wieder in ihre physischen Büros zurückkehren. In diesem Zusammenhang ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und die Etablierung von „Work-from-Home“ mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen an alle Aktionäre ausgezahlt werden soll. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen.

Nach eingehender Prüfung haben wir beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vor-

zuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass, wie oben dargestellt, bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

Jahreszielsetzung 2022

Aufgrund zahlreicher dynamischen Veränderungsfaktoren sowohl in Bezug auf die Rahmenbedingungen für den Bürobereich als auch aus operativer Sicht für das laufende Geschäftsjahr planen wir im zweiten Quartal das FFO I-Ziel für das Geschäftsjahr 2022 zu konkretisieren.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, 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 stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemenschutz) im Fokus.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit kooperiert CA Immo mit Einrichtungen, die sich mit immobilienrelevanter Forschung beschäftigen. So ist CA Immo z. B. Partner des Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, www.office21.de) und des Real Estate Innovation Network REIN mit dem Ziel, externe und interne Innovationsansätze zu evaluieren und frühzeitig zu pilotieren. Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft.

RISIKOBERICHT

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Mieterausfallsrisiko

Finanzrisiken

Währungsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Liquiditätsrisiko
Steuerrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales
(gesellschaftliches)
Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen der 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.

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

- Risikokultur: Der Ruf von CA Immo ist zentral für unsere Identität und unseren Geschäftserfolg. Daher ist die Einhaltung etablierter Grundsätze der Corporate Governance und unseres Wertemanagements (Code of Ethics, Code of Conduct) eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die bewusste Befassung mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Unternehmensstrategie bzw. dem Geschäftsmodell von CA Immo resultierenden Risiken. Sie legt den Rahmen zu Art, Ausmaß und Angemessenheit von Risiken fest und reflektiert so die unternehmenseigene Definition eines „vernünftigen“ Umgangs mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentrifft (wie beispielsweise zum Thema „Covid-19-Pandemie“). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung

der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings, die u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. 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 kontinuierliche 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 nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. 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 3-Jahres-Planung 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

gige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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 gewährleisten. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative 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 stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr war auch das Jahr 2021 gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben erneut allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren weiterhin stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Nach wie vor müssen Hotels wegen geringer Auslastungsraten schließen. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen hinsichtlich Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. CA Immo spürt im Bereich der Baustellen die ersten Folgen, dennoch kam es selbst nach zwei Jahren Pandemie bisher zu keinen wesentlichen zeitlichen oder finanziellen Einbußen. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind allerdings weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden sich die Auswirkungen gestalten. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Die tatsächlichen Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer permanenten Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des Betriebsverlaufs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren, Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilien-spezifischen Folgen sind nicht gänzlich absehbar (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Konsequenzen für geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt aber auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. 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 sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. 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 zudem 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 Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie samt den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen unterscheiden zu können, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2021, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2021 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen vor allem in den Kernmärkten Österreich und Osteuropa auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 60% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Zielgröße des Deutschland Anteils von 60 bis 65% vor. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In Punkto Assetklassen konzentriert sich

CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z. B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fallen lediglich das Bürogebäude Skygarden in München sowie die Projektentwicklung ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als ein Drittel des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2021 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmietelerlösen sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

Sonstige Risikokonzentrationen, die sich aus Faktoren wie z. B. dem Bestand mehrerer Objekte mit einem Marktwert von mehr als 100 Mio. € in derselben Stadt, dem Branchenmix der Mieter, der Identität von Vertragspartnern bzw. Lieferanten oder Kreditgebern etc. ergeben und quantitativ nicht effektiv gemessen bzw. eingegrenzt werden können, unterliegen einer entsprechenden regelmäßigen Überprüfung.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso 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.

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die herausfordernden Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die in 2021 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2022 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit unterschiedlichen Anträgen auf Reduzierung der Mietzahlungen konfrontiert. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur Insolvenz einzelner Mieter und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen.

CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. 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 trotz der negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Aufgrund der noch nicht final einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind weitere Einbußen an Mieteinnahmen nicht auszuschließen. 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 eigenen 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. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, ist die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Nicht zuletzt sind hier behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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 diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. 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 (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen aufgrund der Pandemie ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Bemessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall

wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken inhouse Kompetenzen nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), 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. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Investment Properties und rund 15% Developments in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

CA Immo realisiert einige Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerrisiko**). 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 sonstige Haftungen tragen müssen.

FINANZRISIKEN

Kapitalmarkt-, 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, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen. 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. Um das Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) auf einem akzeptablen Niveau zu halten, 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 revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter (z. B. 3-jährige RCF über 300 Mio. €). Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative

und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit 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. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrigzinsen 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.

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, 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 96% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (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 sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten erhöht. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

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 können bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. 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. Unsicherheiten und Komplexitäten können allerdings dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen oder (iv) 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 zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Weiters bestehen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierungen in Osteuropa Unsicherheiten bezüglich einer möglichen rückwirkenden Anwendung von nachträglichen Steueränderungen. CA Immo schätzt die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Belastung jedoch als gering ein.

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo stets bestrebt, einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und dies ausreichend zu dokumentieren, um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen (Verrechnungspreisdokumentation). Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, dass die Finanzbehörden eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu Erkenntnissen gelangen, die zu steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von in der Vergangenheit vorgenommenen internen Leistungsverrechnungen führen und damit nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Währungsrisiken

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 einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Der deutsche **Immobilientransaktionsmarkt** zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis hinsichtlich des Investitionsvolumens erzielen. Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Pandemie und die staatlichen Hilfen für Unternehmen, war auch kein weiteres Einbrechen des österreichischen Immobilienmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festzustellen. Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Allerdings kann in der gegenwärtigen Situation nicht ausgeschlossen werden, dass sich der

Immobilienmarkt wieder rückläufig entwickelt, Transaktionen aufgrund von Problemen in der Preisfindung und Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden.

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.

SONSTIGE RISIKEN

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 (**IT- und Cyberrisiken**), bergen ein hohes 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 vertraglich 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 Schlüsselpositionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende 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 Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder 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.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und nicht rechtskräftigen Strafurteile vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist

final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Für das Schadenersatzverfahren wurde 2020 eine Prozesskostenrückstellung für Gerichtsgebühren erster Instanz in Höhe von rund 25 Mio. € gebildet; die Zahlung der Gerichtsgebühren erfolgte aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts in 2021. Gegen dieses Urteil hat CA Immo Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse und den Betrieb sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen insbesondere auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

ESG-RISIKEN

Aktuelle Entwicklungen am Kapitalmarkt (z. B. Sustainable Finance) sowie neue gesetzliche Auflagen erzeugen für Unternehmen Handlungsdruck, stärker als bisher über ESG-Risiken zu berichten, die aus ihrer Geschäftstätigkeit resultieren. Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte haben auch im gesamten Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung gewonnen. Gebäude werden durch ihren hohen Energieverbrauch als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen, daher liegt die Aufmerksamkeit aktuell noch vorrangig auf Umweltbelangen (Environmental), aber auch die Faktoren Social und Governance gewinnen zunehmend an Relevanz.

Environmental Risiken

Die Energienutzung in Gebäuden für Beleuchtung, Heizung oder Kühlung führt zu direkten oder indirekten CO₂-Emissionen. Baumaterialien enthalten Kohlenstoffe, die bei ihrer Gewinnung, Herstellung, ihrem Transport und ihrer Verarbeitung entstehen. Da Kohlenstoff in fast jeder Phase des Baus und Betriebs von Gebäuden enthalten ist, sollten Unternehmen rechtzeitig mit der Umsetzung entsprechender Programme zur **Dekarbonisierung von Immobilien** beginnen,

um zum ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität in Europa bis 2050 beitragen zu können.



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing).

Für CA Immo ist die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der Klimaneutralität. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an biobasierten Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung vor Ort (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Wärmenetze, usw.). Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen einschließlich Risikoeinschätzung – finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen 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 Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten

bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilien erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence 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.

Soziale Risiken



Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie soziale Aspekte einer nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken sowie den im Zuge der Covid-19-Pandemie von CA Immo gesetzten umfassenden Schutzmaßnahmen für eine sichere Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

Governance Risiken



Eine vorbildliche Corporate Governance stellt für CA Immo eine Chance zur langfristigen Wertsteigerung dar. Umgekehrt birgt die Nichtbeachtung von Governance- und Compliance-Standards hohe Risiken, die von Strafen und Bußgeldern bis hin zum Verlust der Reputation reichen können. Hierzu zählen nicht nur die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben, Governance-Regeln und (internen) Richtlinien, sondern auch ein transparenter Umgang mit Interessenkonflikten, die Gewährung einer angemessenen Vergütung, die Förderung einer offenen Kommunikation mit allen Stakeholdern sowie die Einhaltung unserer ethischen Grundsätze und Unternehmenswerte. CA Immo positioniert

sich klar gegen jede Form von Ungleichbehandlung, Menschenrechtsverletzungen, organisiertem Verbrechen (z. B. Betrug, Erpressung, Bestechung und Korruption), Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Dagegen wollen wir auf allen Ebenen Integrität und Vielfalt fördern.

Dem Korruptionsrisiko wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische Hinweisgebersystem ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](https://caimmo.com)) zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und Code of Conduct sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer Third-Party-Compliance-Überprüfung wird mittels Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind unter [Unsere Werte \(caimmo.com\)](https://caimmo.com) abrufbar.

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



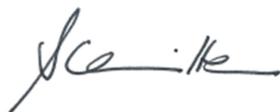
Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

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, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK^{*)}**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum 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 2021 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.219.268) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 292.666) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 34.488 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 1.675 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 in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und

des Developmentgewinnes. 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 2021 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 Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- 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 für 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
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht haben wir vor dem Datum des Bestätigungsvermerks erhalten, die übrigen Teile des Geschäftsberichts werden uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, die-se sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 können. 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. September 2021 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 Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 23. März 2022

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

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
 ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation
 Tel. +43 1 532 59 07-0
 presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
 1030 Wien, Mechelgasse 1
 Text: Susanne Steinböck, Claudia Höbart, Christoph Thurnberger,
 Julian Wöhrle, Jasmin Lettner
 Layout: Susanne Steinböck, Jasmin Lettner
 Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur
 Fotos: CA Immo, Marcin Bambit, B+E Fotografie, Andreas Hofer,
 Christoph Knoch, Studio Horák, Manfred Zentsch
 Visualisierungen: bünck + fehse, Dorte Mandrup, Nightnurse Images
 AG, StudioA
 Produktion: 08/16
 Inhouse produziert mit firesys

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

Der Geschäftsbericht ist auf Impact Climate Paper CO2-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



