





Unser Purpose
NEW WORK



Unsere Vision
NET ZERO



Unsere Mission
STAKEHOLDER
VALUE

UNSERE WERTSCHÖPFUNGS- STRATEGIE

Erfolg setzt sich aus mehreren Faktoren zusammen. Als langjähriger Investor, Manager und Entwickler kennt CA Immo diese Komponenten und formt daraus die drei Säulen ihrer Unternehmensstrategie:

Die Anforderungen neuer Arbeitswelten sind das bestimmende Thema in der Entwicklung unseres Büroportfolios. Kompromisslos hohe Qualität in Bezug auf Standort, Ökologie, Technologie und Nutzerkomfort ist unsere Antwort.

Hinzu kommt ein ganzheitlicher Fokus auf Nachhaltigkeit. Das Geschäftsmodell von CA Immo baut auf weitblickende Wertschöpfung in Balance mit Umwelt und Gesellschaft - und ist am Weg in Richtung Klimaneutralität.

Das Ergebnis ist hohe Resilienz und langfristige Absicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit - auch in schwierigeren Zeiten. Denn Büroimmobilien, die schon heute die Bedürfnisse von morgen erfüllen, schaffen Wert - bei Mietern, deren Mitarbeitern und Aktionären.

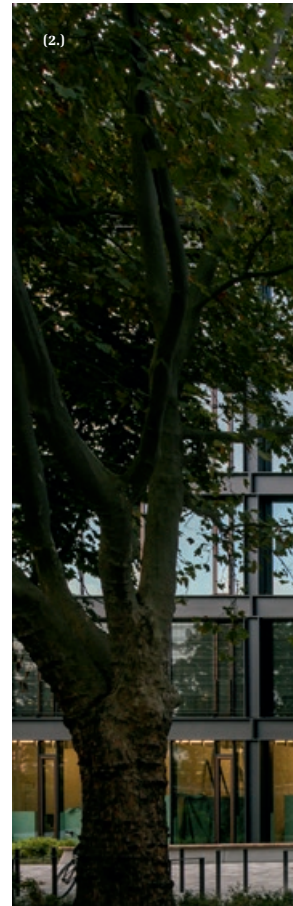
Eine strategische Rechnung, die aufgeht.



(1.)



(1.)



(2.)

UNSER PURPOSE: NEW WORK

DAS IST UNSER ANTRIEB:

Wir schaffen und bewirtschaften Orte, an denen Menschen gerne arbeiten.



Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durch einen **klaren Fokus auf Portfolioqualität.**



Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland bedienen wir die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage. Kurz: Wir managen und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten.

Im Jahr 2022 haben wir den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr unserem strategischen Anforderungsprofil entsprechen, weiter fortgesetzt. Gleichzeitig konnten wir unser deutsches Bestandsportfolio um drei neue Bürogebäude ergänzen – zwei davon eigene Projektfertigstellungen.

Mittels dieser strategischen Kapitalrotation erhöhen wir den Fokus auf unseren wichtigsten Kernmarkt Deutschland, steigern die Qualität unseres Portfolios – und erweitern unser Angebot an places where people love to work.

(3.)



+xy%

IMMOBILIEN-
VERMÖGEN

5,9
Mrd. €

ANTEIL
DEUTSCHLAND

66%

am Gesamtportfolio

VERMIETUNGS-
QUOTE

90%

ANTEIL
BÜRO

94%

am Bestandsportfolio



(1.) ONE
Frankfurt

Ein wesentlicher Meilenstein des Jahres 2022 war die Inbetriebnahme des Frankfurter Hochhausprojekts ONE mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 68.500 m².

(2.) GRASBLAU
Berlin

Im Oktober wurde das Berliner Büroprojekt Grasblau mit 13.350 m² vermietbarer Nutzfläche in Betrieb genommen. Das von CA Immo entwickelte Gebäude ist nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios.

(3.) VISIONARY
Prag



UNSERE VISION: NET ZERO

DAS IST UNSERE VERPFLICHTUNG:

Nachhaltiger Büro-
raum für kommende
Generationen.



Stärkung der Zukunfts-
fähigkeit durch
**Umwandlung in ein
nachhaltiges Unternehmen.**



Im Jahr 2022 haben wir den Umbau unseres Geschäftsmodells in Richtung Nachhaltigkeit und Klimaneutralität weiter intensiv vorangetrieben. Mit der Erweiterung und Konkretisierung unseres interdisziplinären ESG-Zielkatalogs und der weiteren Umsetzung bzw. Initiierung vielfältiger Einzelprojekte zur Erreichung dieser Ziele haben wir wesentliche Fortschritte erzielt.

Das Ergebnis zeigt sich unter anderem in einer stetigen Verbesserung unserer ESG-Kennzahlen und Ratings. Durch die konsequente Verankerung von ESG in unserer täglichen Arbeit stärken wir den langfristigen Wert und die Attraktivität unserer Bürogebäude und stellen sicher, dass unser Geschäft in Balance mit Umwelt und Gesellschaft steht.

Die konsequente Fortführung unserer ESG-Initiativen in den Bereichen Klima- und Umweltschutz, Soziales und Corporate Governance steht weiterhin ganz oben auf unserer Agenda.

(2.)



(2.)



ERNEUERBARE
ENERGIE

100%

Ökostrom im Gebäudebetrieb

REDUKTION DER
CO₂-EMISSIONEN

-49%

des Bestandsportfolios
2019-2021 (Scope 1+2)

NACHHALTIGKEITS-
ZERTIFIZIERUNGEN

70%

des Bestandsportfolios
(nach Bilanzwert)

AUSGEWÄHLTE ESG MEILENSTEINE 2022:

1. Unterzeichnung des UN Global Compact
2. Entwicklung einer Agenda für nachhaltiges und zirkuläres Bauen
3. Launch und konzernweite Umsetzung unseres Green Lease Programms
4. Umstellung des gesamten Bestandsportfolios auf Realbetrieb mit Ökostrom

WE SUPPORT



UNSERE ESG RATINGS 2022:

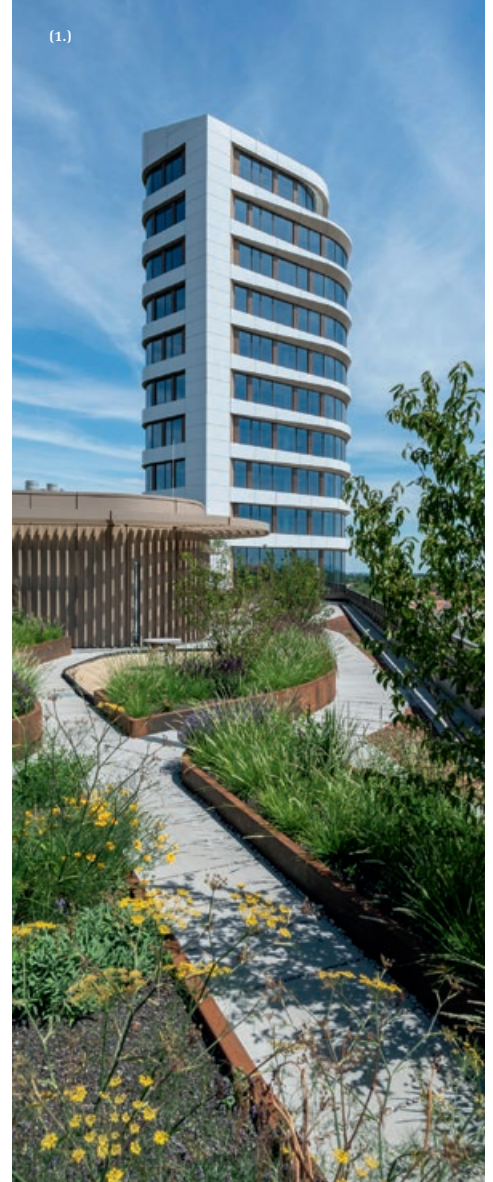


- (1.) MISSISSIPPI HOUSE & MISSOURI PARK
Prag

Zentral am Ufer der Moldau gelegen, zeichnet sich das Gebäude-Ensemble u. a. durch hohe Nachhaltigkeits-Standards (LEED Platin) und besondere Aufenthaltsqualität (WELL Platin) aus.

- (2.) GRASBLAU
Berlin

Top-Lage in der Berliner Innenstadt, viel Grün und hoher Nutzerkomfort, developed by CA Immo.



UNSERE MISSION: STAKEHOLDER VALUE

DAS IST UNSERE VERANTWORTUNG:



Werte für alle
Stakeholder
schaffen.



Stärkung der
Widerstandsfähigkeit
durch **Erhöhung der
Effizienz auf allen Ebenen.**

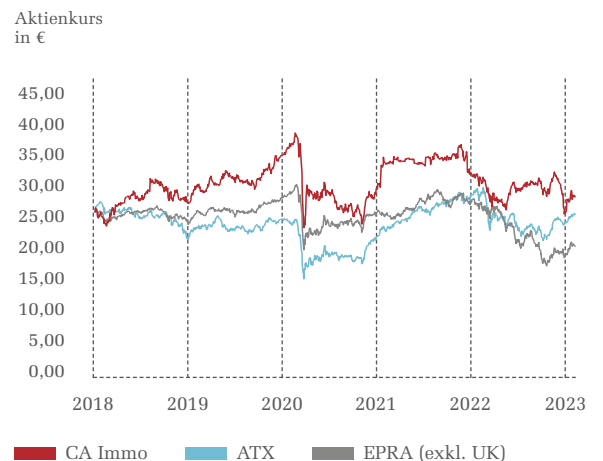
Wenn sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen eintrüben, werden unternehmerische Prioritäten neu bewertet. Nach Jahren des Wachstums stehen nun Faktoren wie Resilienz, Qualität und eine stabile Bilanz im Fokus.

CA Immo setzt seit jeher nicht nur auf hohe Gebäudequalität und organische Wertschaffung, sondern auch auf konservative Bilanz- und Finanzierungspolitik. Dank vorausschauender Finanzplanung und erfolgreich umgesetzter Kapitalrotation haben wir auch im Geschäftsjahr 2022 die Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität unseres Portfolios verbessert, die Liquiditätsposition gestärkt und damit die Stabilität sowie die weiteren Handlungsoptionen von CA Immo deutlich erhöht.

Was schon für 2022 galt, wird auch in den kommenden Perioden unsere strategische Richtschnur sein: Mit Fokus auf Premium-Bestandsqualität und Nachhaltigkeit Werte für unsere Stakeholder generieren.

Mit dieser Mission gehen wir gut gerüstet in die kommende herausfordernde Marktphase, in der mehr denn je Stabilität und Qualität Trumpf sein werden.

AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX ¹⁾ (2018 - 2023)



Positive Performance der CA Immo-Aktie im Vergleich zu ATX und EPRA-Index ²⁾

¹⁾ Rebasierend

²⁾ European Public Real Estate Association, www.epra.com

NACHHALTIGES
ERGEBNIS (FFO I)

125,3
Mio. €

IFRS NAV
je Aktie

33,71
€

+3%

Weitere Steigerung des Substanzwerts

EIGENKAPITAL-
QUOTE

46,8%

Stabile Bilanz mit solider
Eigenkapitalquote

LOAN-TO-VALUE
(Netto)

32,5%

Defensive Verschuldungskennzahlen

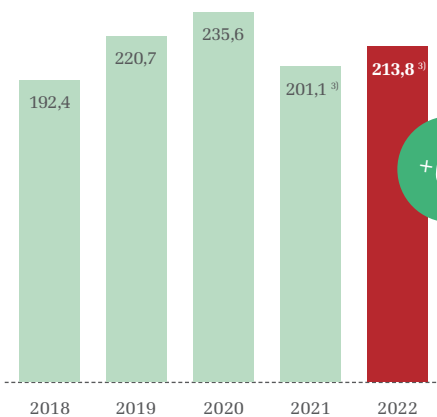
(1.) BÜROGEBÄUDE NEO
München

Developed by CA Immo, seit 2021 Teil des
CA Immo-Bestandsportfolios.

(2.) KASERNENSTRASSE 67
Düsseldorf

Die Immobilie in bester Düsseldorfer CBD-
Lage ist seit Anfang 2022 Teil des
CA Immo-Bestandsportfolios.

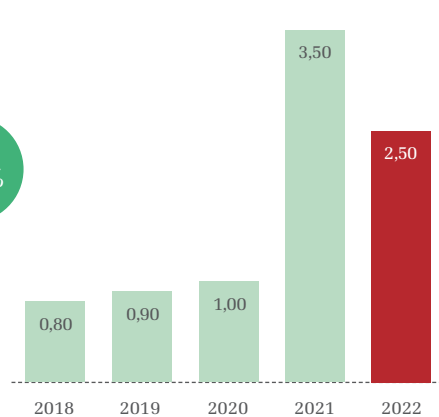
MIETERLÖSE (Mio. €)



Mietwachstum aus Portfoliozugängen
und Miet-Indexierungen kompensiert
Bestandsverkäufe.

³⁾ Exkl. aufgebener Geschäftsbereich Rumänien

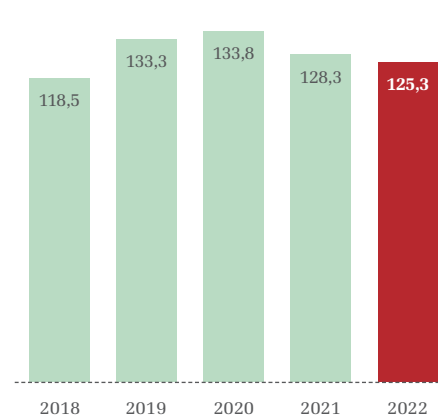
DIVIDENDE JE AKTIE⁴⁾ (€)



Die kontinuierliche Dividendenpolitik
wird weitergeführt.

⁴⁾ Im Wirtschaftsjahr ausbezahlte Dividende

FFO I (Mio. €)



Die Jahreszielsetzung von >125 Mio. €
wurde erreicht.



NILE HOUSE
Prag

INHALT

2 VORWORT DES VORSTANDES

5 STRATEGIE

9 INVESTOR RELATIONS

9 Kapitalmärkte

16 CORPORATE GOVERNANCE

16 Bericht des Aufsichtsrats

18 Vorstand

19 Aufsichtsrat

21 Corporate Governance Bericht

33 KONZERN-LAGEBERICHT

33 Konzernstruktur

34 Immobilienmärkte

38 Immobilienvermögen

41 Bestandsimmobilien

44 Immobilienvermögen in Entwicklung

48 Immobilienbewertung

51 Finanzierungen

56 Ergebnisse

64 Ausblick

66 EPRA Kennzahlen

69 Nachtragsbericht

69 Forschung und Entwicklung

70 Risikobericht

82 Informationen gemäß §243 A UGB

84 ESG Bericht

91 ESG Ziele und Prinzipien

93 Umwelt

108 Soziales Engagement

116 Geschäftsethik, Corporate Governance & Compliance

117 EU Taxonomie

121 ESG Anhang

137 KONZERN-ABSCHLUSS

140 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

141 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

143 Konzernbilanz

144 Konzern-Geldflussrechnung

146 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

149 Anhang zum Konzernabschluss

257 Erklärung des Vorstandes

258 Bestätigungsvermerk

264 Einzelabschluss

268 Tabellen und Analysen

272 Objektübersicht

281 Disclaimer/Kontakt/Impressum

Umschlag vorne

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN

 Diese Kapitel beinhalten Nachhaltigkeitsthemen.

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021 angepasst	Veränderung
Mieterlöse	Mio. €	213,8	201,1	6%
Nettomietergebnis	Mio. €	180,7	176,5	2%
EBITDA	Mio. €	149,5	189,4	-21%
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	74,4	725,2	-90%
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	117,8	650,8	-82%
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	Mio. €	80,9	458,8	-82%
Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Mio. €	-5,4	21,0	-126%
Konzernergebnis ²⁾	Mio. €	75,5	479,8	-84%
Operativer Cashflow ²⁾	Mio. €	146,7	150,9	-3%
Investitionen ²⁾	Mio. €	293,0	274,4	7%
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) ²⁾	Mio. €	125,3	128,3	-2%
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) ²⁾	Mio. €	121,2	143,1	-15%

BILANZKENNZAHLEN

		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtvermögen	Mio. €	7.170,6	7.114,4	1%
Eigenkapital	Mio. €	3.358,5	3.291,0	2%
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.822,5	2.583,9	9%
Nettoverschuldung	Mio. €	1.921,1	1.946,2	-1%
Gearing (Brutto)	%	84,0	78,5	553 bp
Gearing (Netto)	%	57,2	59,1	-194 bp
Eigenkapitalquote	%	46,8	46,3	58 bp
LTV (Brutto)	%	47,8	41,3	644 bp
LTV (Netto)	%	32,5	31,1	138 bp

KENN DATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Gesamtnutzflächen	m ²	1.330.621	1.490.282	-11%
Buchwert der Immobilien	Mio. €	5.910,5	6.254,2	-5%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	4,6 ³⁾	4,6 ⁴⁾	-2 bp
Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	%	89,9 ³⁾	88,9 ⁴⁾	96 bp

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft. Das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios im Jahr 2022 als auch die Vergleichszahlen werden zum 31.12.2022 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Rumänische Ergebnisbeiträge sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den restlichen GuV-Kennzahlen enthalten. Die Vergleichswerte 2021 wurden entsprechend angepasst. Bilanzkennzahlen zum 31.12.2021 werden inkl. Rumänien dargestellt.

²⁾ Inklusive Rumänien

³⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude ZigZag (Mainz) sowie Mississippi House und Missouri Park (Prag), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befanden

AKTIENKENNZAHLEN

KENNZAHLEN JE AKTIE ¹⁾

		1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021 angepasst	Veränderung
Mieterlöse je Aktie	€	2,13	2,05	4%
Nettommieterlöse je Aktie	€	1,81	1,75	4%
Konzernergebnis je Aktie ²⁾	€	0,75	4,89	-85%
FFO I je Aktie ²⁾	€	1,25	1,31	-4%
FFO II je Aktie ²⁾	€	1,21	1,46	-17%
Operativer Cashflow je Aktie ²⁾	€	1,46	1,54	-5%
		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
IFRS NAV je Aktie	€	33,71	32,68	3%
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie ³⁾	%	-15,89	0,99	-1.689 bp

EPRA KENNZAHLEN

		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
EPRA NRV	Mio. €	4.382,1	4.450,5	-2%
EPRA NRV je Aktie	€	43,98	44,19	0%
EPRA NTA	Mio. €	4.016,0	4.033,9	0%
EPRA NTA je Aktie	€	40,31	40,05	1%
EPRA NDV	Mio. €	3.666,9	3.393,8	8%
EPRA NDV je Aktie	€	36,80	33,70	9%

MARKTKENNZAHLEN

		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.019,2	3.514,4	-14%
Börsekaptalisierung	Mio. €	3.246,0	3.773,1	-14%
Ultimokurs	€	28,35	33,00	-14%
Höchstkurs	€	34,40	39,55	-13%
Tiefstkurs	€	25,10	30,80	-19%
Ø Kurs je Aktie	€	30,48	36,30	-16%

AKTIEN

		31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	0%
Eigene Aktien	Stk.	6.860.401	5.780.037	19%
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.636.025	100.716.389	-1%
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290	2%
Ø Eigene Aktien	Stk.	6.191.939	5.780.037	7%
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.304.487	98.162.253	2%

⁵⁾ Ultimokurs

ISIN: AT0000641352 / REUTERS: CAIV.VI / BLOOMBERG: CAI:AV

VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Schillhofer (CFO), Silvia Schmitt-Walgenbach (CEO), Keegan Viscius (CIO), v. l.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

CA Immo konnte sich im Geschäftsjahr 2022 in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich behaupten und wichtige strategische Meilensteine erreichen.

Vor allem die starke Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und sinkende Immobilienwerte als Folge der hohen Inflation und des rasanten Zinsanstiegs stellten die Branche vor Herausforderungen. Hinzu kommen steigende Anforderungen unserer Mieter an Büroflächen vor dem Hintergrund hybrider Arbeitswelten und dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Diese Welle der ökonomischen und ökologischen Erneuerung stößt grundlegende Veränderungen an.

Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland begreifen wir diese Veränderungen als Chance: Wir bedienen seit vielen Jahren die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in Bestlage. Dank dieser strategischen Ausrichtung

konnten wir auch im Jahr 2022 ein gutes operatives Ergebnis erzielen und unsere stabile Bilanz und defensive Finanzierungsstruktur zusätzlich stärken. Unsere Leistungsbilanz war im vergangenen Jahr geprägt von erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen und wichtigen Fortschritten in der Umsetzung unserer Entwicklungspipeline.

Unser Auftrag: New Work. Strategische Kapitalrotation zur Optimierung der Portfolioqualität

Insbesondere bei der Umsetzung des strategischen Kapitalrotationsprogramms zur weiteren Verbesserung der Portfolioqualität konnten wir wichtige Fortschritte erzielen, u. a. mit der erfolgreichen Veräußerung unserer rumänischen Plattform sowie dem Ankauf eines hochwertigen Bürogebäudes in Düsseldorf. In Summe haben wir Liegenschaften im Wert von mehr als 530 Mio. € erfolgreich am Markt – und im Durchschnitt deutlich über Buchwert – platziert.

Durch die Fertigstellungen des Frankfurter Hochhausprojekts ONE sowie des Berliner Bürogebäudes Grasblau mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd.

516 Mio. € und deren anschließender Übernahme in den eigenen Bestand reduzierte sich das Investitionsvolumen aller Projekte in Umsetzung im Vergleich zum 31.12.2021 um rd. 50%. Die Mieterträge der beiden Projektfertigstellungen werden in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Ergebnis des Unternehmens leisten. Die verbleibenden zwei Berliner Bürogebäude im Bau mit einer Gesamtmietfläche von insgesamt rd. 58.000 m² sind zu 100% vorvermietet. Rund 66% des Gesamtportfolios entfallen zum Jahresende 2022 auf den größten Einzelmarkt Deutschland.

Mittels unseres aktiven Portfoliomanagements konnten wir in den vergangenen Jahren die Qualität, die Lage, die Altersstruktur und damit die allgemeine Resilienz und Nachhaltigkeit des Portfolios kontinuierlich verbessern.

Unsere Vision: Net Zero. Ein Geschäftsmodell in Balance mit Umwelt und Gesellschaft

Wir verstehen es als wichtigen Teil unseres strategischen Auftrags, im Rahmen unseres Einflussbereichs proaktiv und frühzeitig zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele beizutragen. Die sukzessive Steigerung der Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs ist hierbei eine der größten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Im Jahr 2022 haben wir unsere Netto-Null-Agenda weiter umgesetzt und dabei vielfältige Maßnahmen initiiert und implementiert. Die Ergebnisse sind unter anderem eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen des Gebäudebestands, eine klar definierte Guideline für nachhaltiges und zirkuläres Bauen sowie eine deutliche Verbesserung unserer ESG-Ratings.

Unsere Mission: Stakeholder Value

Der Erfolg dieser Aktivitäten spiegelt sich in einer durchschnittlichen jährlichen Eigenkapitalrendite von ca. 10% (2017-2022) und einer 5-Jahres-Gesamtaktionärsrendite (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate) von ca. 9% wider. Angesichts dieser langjährigen positiven Geschäftsentwicklung verfügt CA Immo über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 46,8%, einem Netto-LTV von 32,5% und hohen Cash-Reserven (liquide Mittel: 823,8 Mio. €). Das für das Geschäftsjahr 2022 definierte Finanzziel (nachhaltiges Ergebnis von > 125 Mio. €) wurde mit einem FFO I in Höhe von 125,3 Mio. € erreicht. Auf dieser Basis werden wir in der am 4. Mai 2023 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von 1,00 € je Aktie zur Abstimmung bringen. Der über die Basis-Zielset-

zung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die profitable Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms.

Ergebnisse des Geschäftsjahres 2022 im Überblick

Steigende Mieterlöse (+6%) reflektieren jüngste Portfoliozugänge, Indexierungen sowie höhere Bestandsauslastung, die Portfolioabgänge kompensieren konnten. In Summe lag das Konzernergebnis jedoch mit 75,5 Mio. € (-84%) aufgrund des eingetrübten Marktumfelds und des negativen Bewertungsergebnisses in Höhe von -94,1 Mio. € für das Gesamtjahr 2022 deutlich unter Vorjahresniveau. Der FFO I (nachhaltiges Ergebnis) blieb trotz Portfoliobereinigung stabil, die Jahreszielsetzung von >125 Mio. € wurde erreicht. Der EPRA NTA je Aktie lag ebenso stabil bei 40,31 € (31.12.2021: 40,05 €).

AUSBLICK 2023

Anhaltend herausforderndes und unsicheres Umfeld für Immobilien-Sektor

Hohe Energiepreise infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, gestiegene Baukosten und die deutlichen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation werden die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor weiterhin prägen. Das Potenzial für eine Rezession oder Stagflation in einzelnen Volkswirtschaften ist hoch.

Strategische Fokussierung zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

Angesichts dieser fundamentalen gesamtwirtschaftlichen Veränderungen wird die Sicherung bzw. Steigerung unserer Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz weiter im Mittelpunkt stehen. Hierbei setzen wir im Wesentlichen auf drei Hebel:

- Erstens eine weitere Steigerung der Qualität unseres Portfolios durch einen klaren Fokus auf unsere Kernmärkte und den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen (insbesondere aufgrund von Lage, Nutzungsart und Erfüllung von ESG-Kriterien). Mittelfristig wollen wir den Anteil von Österreich und Deutschland am Gesamtportfolio von aktuell knapp 70% auf über 80% steigern.
- Zweitens wollen wir den Umbau zu einem nachhaltigen Unternehmen weiter beschleunigen.
- Drittens verfolgen wir die konsequente Verbesserung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um Komplexität zu reduzieren, die Effizienz unserer Plattform

zu erhöhen und auch weiterhin für all unsere Stakeholder Wert zu generieren.

Jahreszielsetzung 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 wird auf Basis profitabler Verkäufe im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms ein EBITDA von über 200 Mio. € erwartet, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Wert für 2022 (149,5 Mio. €) bedeuten würde.¹⁾ Die Jahreszielsetzung

für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird voraussichtlich im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Quartal im Mai 2023 bekannt gegeben.

Wir danken allen CA Immo-Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz. Unser Dank gilt auch unseren Aktionären und anderen Stakeholdern für ihre Unterstützung, Loyalität und Kooperation in diesen von Veränderungen geprägten Zeiten.

Wien, 22. März 2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

¹⁾ Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

STRATEGIE

In mehr als drei Jahrzehnten stetiger Entwicklung hat sich CA Immo eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten erarbeitet. Als langfristiger Manager, Investor und Entwickler hochwertiger Büroimmobilien prägen wir das Stadtbild zentral- und osteuropäischer Metropolen – und schaffen Orte, an denen Menschen gerne arbeiten. Durch unsere Innovationskraft, vorausschauendes Portfoliomanagement und unser ganzheitliches Nachhaltigkeits-Engagement sorgen wir für höchste Qualität im Bürosegment und sichern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von CA Immo. Unser hochqualitatives Bestandsportfolio bietet – in Verbindung mit Grundstücksreserven in zentralen, innerstädtischen Lagen und ausgewiesener Entwicklungskompetenz – eine erstklassige Kapital- und Ertragsbasis für profitables und nachhaltiges Wachstum.

UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner Prime-Büroimmobilien in Kerneuropa. 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 unserer Stakeholder in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Die Wertgenerierung für die CA Immo-Stakeholder basiert auf einer umfassenden Wertschöpfungskette von der Konzeption und Entwicklung ganzer Stadtquartiere bis zum aktiven Management von Bestandsimmobilien. Das CA Immo-Geschäftsmodell zielt darauf ab, stabile und nachhaltige Vermietungserträge aus einem erstklassigen Mieterpool mit hoher Bonität sowie zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

Strategische Kernmärkte

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Mittelfristig wird der Portfolioanteil von Deutschland und Österreich bei über 80% erwartet.

Neben der verstärkten Ausrichtung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau bleibt unser Fokus auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es,

mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Durch die spezielle Synergie aus erfahrener Entwickler von nachhaltigen Gebäuden und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolen sind wir der ideale Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiterentwickeln, um unsere starke Marktposition langfristig auszubauen.

CA Immo konzentriert ihre Aktivitäten damit auf europäische Metropolen, die wirtschaftlich miteinander verbunden sind und langfristig attraktive strukturelle Trends zeigen, wie z. B.:

- zunehmende Urbanisierung;
- positiven demografischen Wandel;
- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit;
- Unterversorgung mit hochwertigen Büroflächen;
- nachhaltige Flächennachfrage;
- sowie eine hohe Investitionsliquidität.

Neben etablierten Stadtzentren/CBD-Lagen positioniert sich CA Immo in aufstrebenden Teilmärkten, die Mieter aus verschiedenen Branchen ansprechen, und schafft damit Synergien innerhalb des Portfolios sowie Wettbewerbsvorteile.

ERSTKLASSIGES BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Das Bestandsportfolio ist auf moderne Büroimmobilien mit hohem technologischen Standard in zentralen und ausgezeichnet angelegenen Lagen konzentriert. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

Zum Stichtag machen Bürogebäude einen Anteil von rund 94% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios aus. Sonstige Nutzungsarten dienen der Realisierung bzw. Optimierung der eigentlichen strategischen Immobilien und haben nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtportfolio.

Effektives Management durch dezentrale Organisationsstruktur

Lokale Teams vor Ort in allen strategischen Märkten ermöglichen es uns, erstklassige Dienstleistungen für unsere Mieter zu erbringen, enge Beziehungen mit wichtigen Marktteilnehmern zu pflegen, Dienstleistungsmargen zu internalisieren und einen stabilen Cashflow durch

hohe Vermietungsquoten und die Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen zu generieren. Eine kritische Portfoliogröße in den jeweiligen Teilmärkten gewährleistet die Nutzung von Synergien und Skaleneffekten, um unseren Immobilienbestand effizient zu bewirtschaften.

Wertschaffende Kapitalrotation

Durch aktives Portfoliomanagement mit kontinuierlichen Investitionen und dem disziplinierten Verkauf von Objekten mit limitiertem Wertschöpfungspotenzial (strategische Kapitalrotation) soll die Qualität, Nachhaltigkeit und Attraktivität des Portfolios langfristig erhalten bzw. gesteigert werden. Die regionale Verteilung des Kerngeschäfts auf mehrere Länder ermöglicht eine optimale Risikodiversifikation. Ein strategisches Bestandsobjekt soll nicht nur in Bezug auf seine Lage und Ausstattung für unsere Mieter attraktiv, sondern auch in Balance mit der Umwelt und dem gesellschaftlichen Umfeld sein und somit über eine langfristig starke Marktposition verfügen.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms in Summe Brutto-Verkaufserlöse in Höhe von rund 1,7 Mrd. € generiert. Der überwiegende Teil dieser Transaktionen wurde zu Preisen abgeschlossen, die über den Buchwerten der verkauften Liegenschaften lagen.

IMMOBILIENENTWICKLUNG ALS SIGNIFIKANTER ORGANISCHER WACHSTUMSHEBEL

Zentraler organischer Wachstumstreiber von CA Immo ist die Entwicklung von modernen, energieeffizienten Prime-Immobilien für den eigenen Bestand in unseren Kernmärkten, vor allem in Deutschland. 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 von hoher technischer und architektonischer Qualität, flexibler Flächennutzung und geringem Energieverbrauch.

Deutsche Grundstücksreserven und Entwicklungskompetenz als strategischer Wettbewerbsvorteil

Seit der Übernahme der Deutsche Bundesbahn-Tochter Vivico Real Estate Anfang 2008 hält CA Immo umfangreiche Grundstücksreserven im Immobilienvermögen – vor allem in den deutschen Metropolen Berlin, München und Frankfurt. Diese damals nicht mehr betriebsnotwendigen,

größtenteils innerstädtisch gelegenen und ursprünglich hauptsächlich bahngewidmeten Grundstücke umfassten zum Zeitpunkt des Ankaufs insgesamt rund 5,8 Mio. m² Fläche.

Seitdem ist CA Immo äußerst erfolgreich als Projektentwickler in Deutschland aktiv und stellte in den vergangenen rund fünfzehn Jahren Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 3,0 Mrd. € fertig. Der Großteil dieser Projektfertigstellungen wurde in das eigene Bestandsportfolio integriert, der Rest verkauft. Diese langfristige und wertschöpfende Entwicklungsaktivität in Form kontinuierlicher Bebauung und Verwertung der Grundstücke stellt für das Unternehmen einen signifikanten Wachstumshebel und strategischen Wettbewerbsvorteil dar.

Die zum Stichtag noch im Immobilienvermögen vorhandenen Grundstücksreserven im Wert von rund 220 Mio. € liegen größtenteils in Citylagen (Büro) bzw. gut angebundenen Cityrandlagen (Wohnen) in den wichtigsten Ballungszentren Deutschlands. Diese Lagequalität sichert eine wertschaffende Entwicklung und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke und darauf zu entwickelnden Immobilien. Prominente Beispiele für Grundstücksreserven im CA Immo-Bestand sind die Prime-Grundstücke mit Bürowidmung im Stadtquartier Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof, nahe Reichstag und Kanzleramt, sowie die größtenteils für Wohnen vorgesehenen, sehr gut an den öffentlichen als auch den Individualverkehr angeschlossenen Baufelder in Münchner Stadtrandlage (siehe Kapitel „Immobilienvermögen in Entwicklung“).

Basierend auf diesen Flächen in innerstädtischen Lagen sowie profunder Immobilienentwicklungskompetenz mit starkem Track Record der Baumanagement-Tochter omni-con verfügt CA Immo auch in den kommenden Jahren über signifikantes Potenzial für organisches Wachstum in Deutschland. Dieses liegt in der Nutzung der gesamten Wertschöpfungstiefe durch die Erlangung von Baugenehmigungen, die Entwicklung und Übernahme von strategischen Immobilien in das Bestandsportfolio sowie dem Verkauf von nicht-strategischen Objekten und bietet den Aktionären der Gesellschaft langfristig signifikante Ertragsperspektiven.

Bei der Verwertung ihrer Projektfertigstellungen folgt CA Immo ihrer Strategie als Büro-Bestandshalter: Hochwertige Büroimmobilien werden primär für den eigenen Bestand entwickelt, während Wohnimmobilienprojekte zum Verkauf nach Fertigstellung oder nach Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen sind. Insbesondere der deut-

sche Markt ist für qualitativ hochwertige Gebäude in urbanen Zentren höchst attraktiv. Dank der bereits 2008 erworbenen Grundstückerlöse kann CA Immo durch eigene Projektentwicklungen im qualitativ höchsten Marktsegment organisch wachsen, ohne die dafür benötigten Grundstücke aktuell teuer am Markt erwerben zu müssen – somit sind attraktive Margen im hochpreisigen deutschen Markt erzielbar.

Die aktuelle Pipeline von Projektentwicklungen in Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 520 Mio. € umfasst die Bürogebäude Upbeat und Hochhaus am Europaplatz in Berlin. Beide Projekte – zu jeweils 100% vorvermietet – sind für das eigene Bestandsportfolio vorgesehen und werden einen signifikanten Wachstumsimpuls für das Unternehmen generieren. Die aktuell prognostizierte durchschnittliche Mietrendite auf die Herstellungskosten von 5,3% liegt deutlich über dem aktuellen Marktniveau.

IMMOBILIENAKQUISITIONEN ALS ZUSÄTZLICHER WACHSTUMSIMPULS

Zusätzlich zur Realisierung von Immobilienentwicklungsgewinnen von aktuellen Projekten in Bau sowie auf Grundstücksreserven sollen selektive Zukäufe das Portfolio in ausgewählten Kernmärkten der Gruppe stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Die in den vergangenen Jahren kontinuierlich optimierte Unternehmensplattform stellt in Kombination mit einem robusten Bilanzprofil und der lokalen Marktexpertise durch die internen Asset-Management-Teams auf allen Kernmärkten eine fundamental starke Basis für wertschaffendes Wachstum dar. Neben Zukäufen in den zentral- und osteuropäischen Kernmärkten in den vergangenen Jahren konnten zuletzt auch Akquisitionen in Berlin und Düsseldorf ergänzend zu der starken organischen Wachstumsdynamik in Deutschland realisiert werden.

ROBUSTE BILANZSTRUKTUR ALS SOLIDE WACHSTUMSBASIS

Die Finanzierungsstrategie von CA Immo basiert auf einem ausgewogenen und flexiblen Einsatz von gesicherter Bankfinanzierung und ungesicherter Kapitalmarktfinanzierung. Die Investment Grade – Finanzierungsstruktur mit defensiven Bilanzkennzahlen und einem umfangreichen Pool

von lastenfreien Immobilien hat einerseits die Robustheit der CA Immo – Gruppe erhöht und andererseits die Finanzierungskosten auf ein äußerst kompetitives Niveau reduziert, mit einer entsprechend positiven Wirkung auf die nachhaltige Profitabilität des Unternehmens (siehe Kapitel „Finanzierung“).

STARKE FINANZIELLE PERFORMANCE

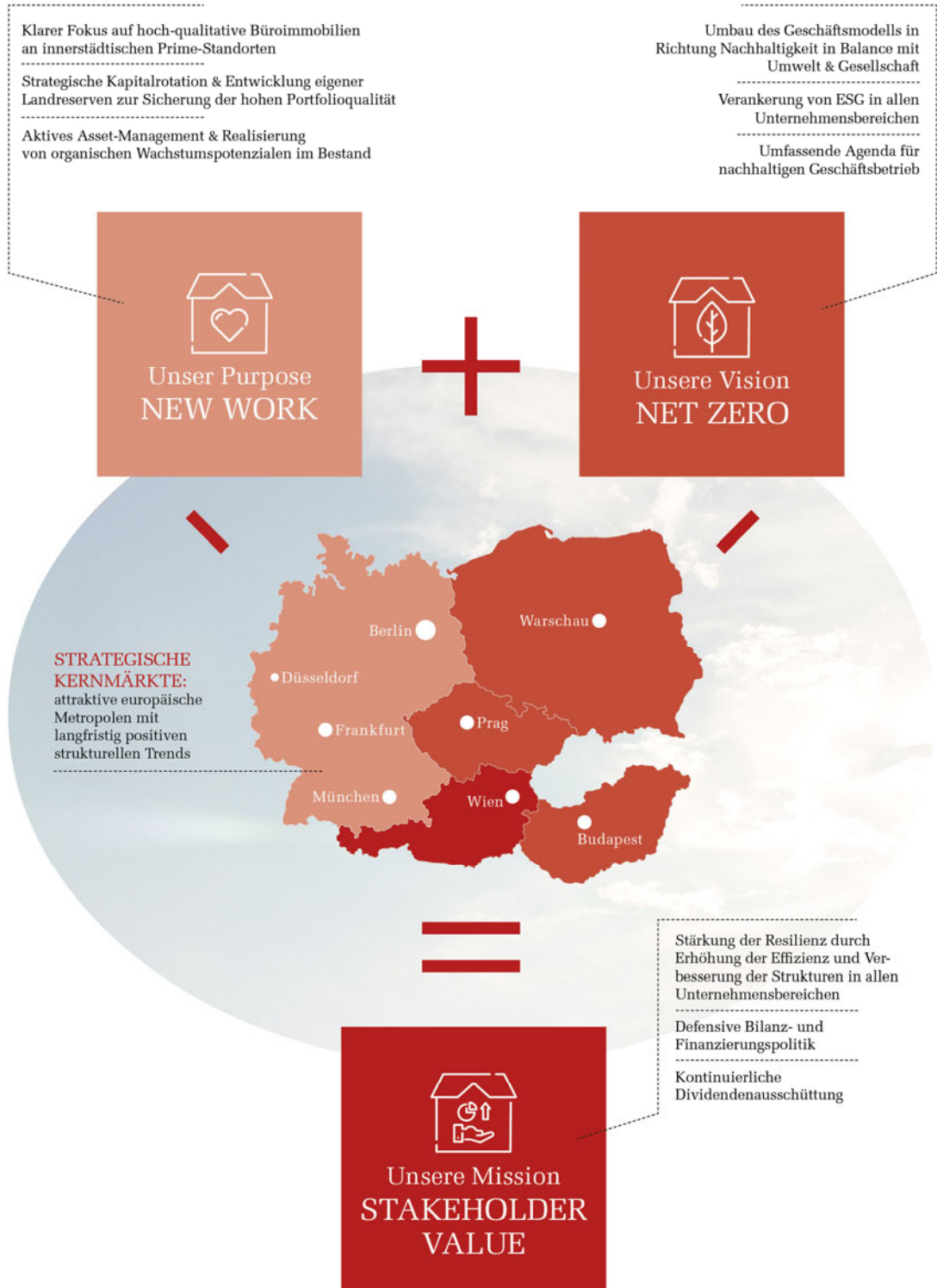
Die Fähigkeit von CA Immo, über viele Jahre in Immobilien wertschaffend zu investieren, sie zu entwickeln und zu betreiben sowie Synergien mit ihrer Unternehmensplattform zu generieren, hat im Zeitverlauf zu einer starken finanziellen Performance geführt.

Seit 2011 schütten wir eine Dividende an unsere Aktionäre aus, die an die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens gekoppelt ist. Auf dieser Basis und in Kombination mit Erträgen aus der strategischen Kapitalrotation sowie aus der Immobilienentwicklung haben wir in den letzten Jahren durchschnittlich zweistellige Eigenkapitalrenditen generiert (2018-2022: 10%). Als Folge konnte CA Immo in den letzten Jahren eine attraktive Gesamtrendite aus Kurssteigerungen und Dividenden für ihre Aktionäre erzielen (Total Shareholder Return, 2018-2022: 44%) und damit eine signifikant bessere Performance als der europäische Immobilienindex EPRA Developed Europe verzeichnen.

ESG: TRANSFORMATION IN EIN NACHHALTIGES UNTERNEHMEN

Die Evaluierung und das Management der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld ist integrierter Teil unseres Qualitätsanspruchs. Mit unserem ESG-Engagement wollen wir aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Um dies zu gewährleisten, setzt CA Immo auf strategisches, konzernweit konsistentes Nachhaltigkeitsmanagement. Im Zuge dessen kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, u. a. um den CO₂-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren und hohe soziale Standards in unserem Einflussbereich zu setzen. Ausführliche Informationen zu unserem diesbezüglichen Engagement finden sich im ESG Bericht.

GESCHÄFTSMODELL



KAPITALMÄRKTE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD¹⁾

Der weltweite Inflationsdruck, Russlands Krieg in der Ukraine und das Wiederaufleben von COVID-19 in China haben die Weltwirtschaft 2022 belastet, und es ist davon auszugehen, dass die ersten beiden Faktoren dies auch in 2023 tun werden. Trotz dieses Gegenwinds war das reale BIP im dritten Quartal 2022 in zahlreichen Volkswirtschaften überraschend stark, darunter in den Vereinigten Staaten, im Euroraum und in wichtigen Schwellen- und Entwicklungsländern. Die Ursachen für diese Überraschungen waren in vielen Fällen nationalen Ursprungs: ein über den Erwartungen liegender privater Konsum sowie Investitionen bei sich gleichzeitig positiv entwickelnden Arbeitsmärkten und einer unerwartet hohen fiskalischen Unterstützung. Die privaten Haushalte gaben mehr aus, um die aufgestaute Nachfrage zu befriedigen als sich die Wirtschaft nach den Lockdowns zu Beginn 2022 wieder öffnete. Die Unternehmensinvestitionen stiegen, um die Nachfrage zu decken. Auf der Angebotsseite verringerten sich die Versorgungsengpässe und Transportkosten, was den Druck auf die Rohstoffpreise zurück gehen ließ und einen Aufschwung in zuvor eingeschränkten Sektoren, wie z. B. der Automobilindustrie, ermöglichte. Auch wenn die Energiepreise historisch gesehen immer noch hoch sind haben sich die Energiemärkte schneller als erwartet auf den Preisschock durch den Einmarsch Russlands in der Ukraine eingestellt.

Im vierten Quartal 2022 hat diese leicht positive Entwicklung jedoch in den meisten - wenn auch nicht allen - großen Volkswirtschaften nachgelassen. Das Wachstum in den USA bleibt stärker als erwartet, da die Verbraucher weiterhin von ihren Ersparnissen leben, die Arbeitslosigkeit auf einem historischen Tiefstand liegt und es zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten gibt. Aber in anderen Ländern deuten die Konjunkturindikatoren im Allgemeinen auf eine Verlangsamung der wirtschaftlichen Aktivität hin.

Im Vergleich zum Vorquartal, ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2022 im Euroraum um 0,1% gestiegen und blieb in der EU unverändert. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im dritten Quartal 2022, war das BIP sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gestiegen. Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2022, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, stieg das BIP im Euroraum um 3,5%

und in der EU um 3,6%. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres, ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2022 im Euroraum um 1,9% und in der EU um 1,8% gestiegen, nach +2,3% im Euroraum und +2,5% in der EU im Vorquartal.

Im Dezember 2022 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,6%, unverändert gegenüber November 2022 und ein Rückgang gegenüber 7,0% im Dezember 2021. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2022 bei 6,1%, ebenfalls unverändert gegenüber November 2022 und ein Rückgang gegenüber 6,4% im Dezember 2021.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Januar 2023 wird auf 8,5% geschätzt, gegenüber 9,2% im Dezember. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Energie“ im Januar die höchste jährliche Rate aufweist (17,2%), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (14,1%), „Industriegütern ohne Energie“ (6,9%) und „Dienstleistungen“ (4,2%).

In seiner letzten Sitzung Anfang Februar 2023 beschloss der EZB-Rat den eingeschlagenen Kurs fortsetzen, indem er die Zinsen deutlich und in einem gleichmäßigen Tempo anhebt und sie auf einem ausreichend restriktiven Niveau hält, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu seinem mittelfristigen 2%-Ziel gewährleistet. Der EZB-Rat hob daher die drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 50 Basispunkte an. Dementsprechend wurden der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 8. Februar 2023 auf 3,00%, 3,25% bzw. 2,50% erhöht. Er geht zudem davon aus, dass er sie weiter erhöhen wird. Angesichts des Drucks im Zusammenhang mit der zugrunde liegenden Inflation beabsichtigt der EZB-Rat, die Zinssätze bei seiner nächsten geldpolitischen Sitzung im März um weitere 50 Basispunkte anzuheben. Weiterhin hat der EZB-Rat auch die Modalitäten für die Verringerung der Wertpapierbestände des Eurosystems im Zusammenhang mit dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) beschlossen. Wie im Dezember 2022 angekündigt, wird sich das APP-Portfolio von Anfang März bis Ende Juni 2023 monatlich im Durchschnitt um 15 Mrd € verringern. Das anschließende Tempo des Portfolioabbaus wird im Zeitverlauf festgelegt.

¹⁾ Internationaler Währungsfond, World Economic Outlook Januar 2023 Update; Eurostat Euroindikatoren; EZB

Die Tilgungsbeträge werden zum Teil wieder angelegt, weitgehend im Einklang mit der derzeitigen Praxis.

Im neuesten World Economic Outlook aus dem Januar 2023 geht der Internationale Währungsfond davon aus, dass das globale Wachstum von geschätzten 3,4% im Jahr 2022 auf 2,9% im Jahr 2023 zurückgehen und dann wieder auf 3,1% im Jahr 2024 ansteigen wird. Die Prognose für 2023 liegt um 0,2 Prozentpunkte höher als im Weltwirtschaftsausblick (WEO) vom Oktober 2022 vorausgesagt aber unter dem historischen (2000-2019) Durchschnitt von 3,8%. Die Anhebung der Zentralbankzinsen zur Bekämpfung der Inflation und der Krieg Russlands in der Ukraine belasten weiterhin die Wirtschaftstätigkeit. Die rasche Ausbreitung von Covid-19 in China dämpfte das Wachstum im Jahr 2022, aber die jüngste Wiedereröffnung hat den Weg für eine schneller als erwartete Erholung geebnet. Es wird erwartet, dass die globale Inflation von 8,8% im Jahr 2022 auf 6,6% im Jahr 2023 und 4,3% im Jahr 2024 zurückgehen wird, was immer noch über dem Niveau vor der Pandemie (2017-2019) von etwa 3,5% liegt.

Die CA Immo Gruppe ist durch die beschriebenen Entwicklungen sowohl durch steigende Finanzierungskosten aufgrund höherer Basiszinssätze und Risikoaufschläge sowie steigende Preise im Baugewerbe betroffen. Weiterhin wirken sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung und Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus.

Ausblick¹⁾

Aufgrund der beschriebenen Umstände ist davon auszugehen, dass die Weltwirtschaft auch im Jahr 2023 fragil bleibt. Die Ungewissheit ist groß aufgrund eines noch nie dagewesenen Zusammentreffens von Faktoren - Russlands Einmarsch in der Ukraine, Unterbrechungen der Lieferketten, der rapide Anstieg der Inflation und die straffere Geldpolitik auf der ganzen Welt. Das Potenzial für eine leichte Rezession oder Stagflation in bestimmten Volkswirtschaften ist hoch.

Zwar ist die Inflation in einigen Ländern von ihrem jüngsten Höchststand zurückgegangen, doch könnten die Energiepreise noch längere Zeit auf einem hohen Niveau bzw. volatil bleiben und das Vertrauen von Verbrauchern und Unternehmen weiter beeinträchtigen. Ungeachtet der Bemühungen von russischen Energiequellen unabhängi-

ger zu werden, dürfte die akute Notwendigkeit eines raschen Übergangs zu einer nachhaltigen Wirtschaft auch die langfristige Inflation unter Druck setzen. Unabhängig davon, wann und wie der Krieg in der Ukraine endet, werden die Auswirkungen auf die Energieproduktion, den Welthandel und die Kapitalströme voraussichtlich enorm sein. Diese Dynamik wird sich wahrscheinlich darauf auswirken, wie und was die (Zentral-) Banken tun, um die Wirtschaftsakteure weltweit zu unterstützen und mit ihnen zusammenzuarbeiten.

Zwar sind manche Zentralbanken später in den Zinserhöhungszyklus eingestiegen als andere, weshalb von weltweit unterschiedlichen Entwicklungen des Zinsniveaus auszugehen ist, jedoch ist nicht mit zeitnahen Zinssenkungen zu rechnen.

Auch wenn in den USA Anfang des Jahres 2023 von einer Entspannung des Preisdrucks die Rede war und davon ausgegangen wurde, dass das sich weitere Zins-schritte verlangsamen oder sogar Leitzinssenkungen möglich seien, so zeigte sich kurze Zeit später, dass die Inflation schwieriger zu bekämpfen sei als angenommen. Mitte März sagte Jay Powell, Präsident der Federal Reserve, vor dem Bankenausschuss des Senats, dass "das endgültige Zinsniveau wahrscheinlich höher sein wird als bisher angenommen" und dass die jüngsten Wirtschaftsdaten "stärker als erwartet" seien. Die Zentralbank hatte zuletzt den Umfang ihrer Zinserhöhungen von 0,75 Prozentpunkten zwischen Juni und November auf einen halben Prozentpunkt im Dezember reduziert. Im Februar ging sie wieder auf die traditionelle Erhöhung um einen Viertelprozentpunkt zurück. Der Leitzins der Fed liegt daher in einem Zielbereich zwischen 4,5 und 4,75%, während er letztes Jahr um diese Zeit noch nahe Null lag. Powells Äußerungen signalisieren, dass er bereit ist, die Wirtschaft weiter unter Druck zu setzen, um die Inflation zu reduzieren.

Seine hawkische Rhetorik deckt sich mit den Äußerungen von Christine Lagarde, der Präsidentin der Europäischen Zentralbank, die zuletzt warnte, der Preisdruck sei "hartnäckig" und erfordere weitere Maßnahmen zur Bekämpfung des "Inflationsmonsters". Die Finanzmärkte erwarten nun einen Anstieg des europäischen Leitzinses von 2,5% auf über 4%.

Durch die im Jahr 2022 und Anfang 2023 stark gestiegenen Leitzinsen sowie Risikoaufschläge hat sich das Finanzierungsumfeld für Unternehmen im Vergleich zu den Vorjahren grundlegend geändert. Auf Basis aktueller

¹⁾ EZB, Financial Times, Deloitte

Prognosen ist nicht davon auszugehen, dass sich diese kurzfristig deutlich nach unten korrigieren werden.

Die gestiegenen Leitzinsen und damit einhergehende höhere Finanzierungskosten aufgrund der stark gestiegenen Inflation, geopolitische Unsicherheiten und Rezessionsängste werden auch im Jahr 2023 zu Volatilität auf den Aktienmärkten führen.

Umwelt-, Sozial- und Governance-Erwägungen (ESG) an den Märkten sind von Dauer und werden auch 2023 und darüber hinaus die Entscheidungen von Investoren zunehmend beeinflussen. Sie werden möglicherweise auch eine Schlüsselrolle bei der Ausrichtung zusätzlicher staatlicher Ausgaben spielen und gleichzeitig zur Volatilität im Rohstoffbereich beitragen, da die Energiewende an Fahrt gewinnt. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft ist ein herausforderndes Unterfangen, das bei Fehlern mit schmerzhaften Wachstums- und Vermögenseinbußen verbunden sein kann. Der zunehmende regulatorische Druck und ein damit verbundener erheblicher Investitionsbedarf bringt Herausforderungen mit sich, deren Bewältigung einerseits große Chancen, andererseits aber auch substantielle Risiken für Unternehmen mit sich bringen kann.

KURSENTWICKLUNG, BÖRSENUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie verzeichnete im Jahr 2022 ein Minus von rund 14% und schloss zum 31. Dezember 2022 mit 28,35 €. Adjustiert um eine Sonderdividenden-Ausschüttung in Höhe von 2,50 € je Aktie im März 2022

(siehe Folgeseiten) verzeichnete die Aktie ein Minus von rund 7%. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Minus von rund 19% und 40%. Die Aktie erreichte ihr Jahreshoch am 7. Januar 2022 mit 34,40 €. Das Jahrestief lag am 9. Mai 2022 bei 26,20 €. Es gilt zu beachten, dass im ersten Quartal 2022 die zweite Tranche der Sonderdividende in Höhe von 2,50 € pro Aktie ausgeschüttet wurde, was zu einem Rückgang des Aktienkurses um denselben Betrag führte.

Die Börsenkapitalisierung von CA Immo belief sich zum 31. Dezember 2022 auf rund 3,0 Mrd. € (31. Dezember 2021: 3,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz pro Handelstag (Einfachzählung) verringerte sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 19% und lag bei 95,9 Tsd. Stück Aktien versus 118,6 Tsd. Stück im Jahr 2021. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie (Einfachzählung) verringerte sich im Vergleich zum Jahr 2021 (4,3 Mio. €) um rund 33% und lag bei 2,9 Mio. € pro Handelstag.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (01.01.2022 BIS 31.12.2022)

CA Immo	-14,1%
ATX	-19,1%
EPRA Developed Europe	-39,1%
EPRA Developed Europe ex UK	-39,6%

Quelle: Bloomberg

AKTIENKURS-ENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZU EPRA UND ATX (2018 – 2023, REBASIIERT)



ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 22,00 € und 40,00 €, der Schätzungsmedian liegt aktuell bei 32,50 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. Dezember 2022 errechnet sich daraus eine Prämie von rund 15%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Erste Group	17.03.2023	30,00 €	Accumulate
Kempen	28.02.2023	32,50 €	Buy
Wood & Company	02.02.2023	22,00 €	Sell
Raiffeisen Bank International	31.01.2023	32,50 €	Hold
Deutsche Bank	19.01.2023	35,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	05.12.2022	30,00 €	Hold
SRC Research	24.11.2022	40,00 €	Buy
Mittelwert		31,71 €	
Median		32,50 €	

MEHRHEITSAKTIONÄR FORDERT AUSSCHÜTTUNG VON SONDERDIVIDENDEN

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 sollte. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen. Die beiden Sonderdividenden an die Aktionäre in Höhe von jeweils 2,50 € pro Aktie wurden im Dezember 2021 sowie im März 2022 (und somit auch im aktuellen Berichtszeitraum) ausgeschüttet.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMME 2022

Am 3. Mai 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19. Oktober wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener

Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entspricht.

Am 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen. Bis zum 31.12.2022 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 80.364 Aktien im Wert von rund 2,1 Mio. € erworben.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 1.080.364 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2022 hielt CA Immo somit 6.860.401 eigene Aktien.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.¹⁾

DIVIDENDENPOLITIK FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo Gruppe. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden. Der Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Nach eingehender Prüfung hatte CA Immo im Vorjahr 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 war die Tatsache, dass aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 inkl. Sonderausschüttungen bereits im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investorrelations/aktienrueckkauf>

im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2022 (28,35 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Der über die Basis-Zielsetzung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die profitable Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms.

ANLEIHEN & RATING

Zum Bilanzstichtag notierten fünf Unternehmensanleihen von CA Immo im Amtlichen Handel an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im Februar 2023 fällige Unternehmensanleihe wurde nach dem Bilanzstichtag aus Barbeständen zurückgeführt.

Aufgrund der Anteilserhöhung Starwoods sowie im Zusammenhang mit den Sonderausschüttungen hat Moody's im November 2021 das langfristige Emittentenrating und die Senior Unsecured Ratings der CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herabgestuft. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Februar 2023 von Moody's bestätigt.

ÜBERSICHT CA IMMO ANLEIHEN

ISIN	Ausstehendes Volumen	Stückelung in €	Kupon p. a.	Laufzeit	Tilgung / Laufzeitende
AT0000A1JVU3	117 Mio. € ¹⁾	1.000	2,750%	2016-2023	17.02.2023
AT0000A1TBC2	175 Mio. €	1.000	1,875%	2017-2024	22.02.2024
AT0000A22H40	150 Mio. €	1.000	1,875%	2018-2026	26.03.2026
XS2099128055	500 Mio. €	100.000	0,875%	2020-2027	05.02.2027
XS2248827771	350 Mio. €	100.000	1,000%	2020-2025	27.10.2025

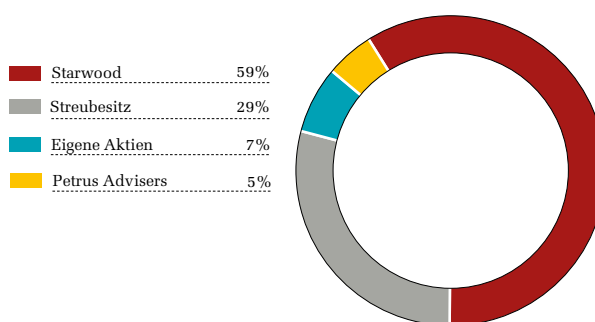
¹⁾ Berücksichtigt den im Februar 2020 erfolgten Rückkauf. Die Rückzahlung erfolgte mit Fälligkeit im Februar 2023.

GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 59% (62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien zum Zeitpunkt der Berichterstattung) 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 ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (letzte Meldung: 5,01%) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 6.860.401 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Der Dialog mit allen Stakeholdern, Transparenz und aktive Kommunikation stehen für CA Immo in Sachen Informationspolitik an vorderster Stelle. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Veröffentlichung von Insiderinformationen, Finanzberichterstattung etc.) erfolgt der Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren und Privataktionären durch persönliche und

virtuelle Meetings im Rahmen von Roadshows und Konferenzen sowie Conference Calls.

Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter www.caimmo.com zu finden. Interessierte können darüber hinaus unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.12.2022	31.12.2021
IFRS NAV je Aktie	€	33,71	32,68
EPRA NRV je Aktie	€	43,98	44,19
EPRA NTA je Aktie	€	40,31	40,05
EPRA NDV je Aktie	€	36,80	33,70
Prämie/Abschlag zu IFRS NAV je Aktie	%	-15,89	0,99
Prämie/Abschlag zu EPRA NRV je Aktie	%	-35,54	-25,32
Prämie/Abschlag zu EPRA NTA je Aktie	%	-29,67	-17,61
Prämie/Abschlag zu EPRA NDV je Aktie	%	-22,96	-2,07
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426
Eigene Aktien	Stk.	6.860.401	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.636.025	100.716.389
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290
Ø Eigene Aktien	Stk.	6.191.939	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.304.487	98.162.253
Ø Kurs/ Aktie	€	30,48	36,30
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.019,2	3.514,4
Höchstkurs	€	34,40	39,55
Tiefstkurs	€	25,10	30,80
Ultimokurs	€	28,35	33,00
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	2,50	3,50
Dividendenrendite ¹⁾	%	7,58	11,16

¹⁾Ultimokurs

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist:	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker:	Erste Group Bank AG, HRTEU Limited, Raiffeisen Bank International AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities Limited, XTX Markets SAS
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
Group Head of Capital Markets and Corporate Office
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
christoph.thurnberger@caimmo.com

Julian Wöhrle
Deputy Head of Capital Markets
T: +49 89 54548 517
F: +49 69 76806 79 517
julian.woehrle@caimmo.de

FINANZKALENDER 2023

22. MÄRZ 2023

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2022 (JAHRESFINANZBERICHT)

4. MAI 2023

36. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

9. MAI 2023

EX-TAG (DIVIDENDE) (DIE AKTIEN WERDEN ERSTMALS OHNE DIVIDENDE GEHANDELT)

11. MAI 2023

ZAHLTAG (DIVIDENDE) (DIVIDENDEN WERDEN AN DIE AKTIONÄRE AUSBEZAHLT)

23. AUGUST 2023

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2023

24. MÄRZ 2023

NACHWEISSTICHTAG HAUPTVERSAMMLUNG (STICHTAG FÜR DEN NACHWEIS DES ANTEILSBESITZES FÜR DIE TEILNAHME AN DER 36. HAUPTVERSAMMLUNG)

8. MAI 2023

CUM-TAG (DIVIDENDE) (LETZTER TAG AN DEM MIT ANSPRUCH AUF DIVIDENDE GEKAUFT WERDEN KANN)

10. MAI 2023

NACHWEISSTICHTAG (DIVIDENDE) (DER FÜR DEN DEPOTSTAND ZUM ERHALT DER DIVIDENDENZAHLUNG MASSGEBLICHE TAG)

24. MAI 2023

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2023

29. NOVEMBER 2023

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2023

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Torsten Hollstein, Aufsichtsratsvorsitzender

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat von CA Immo die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Dabei hat das Gremium den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens fortlaufend beraten und überwacht bzw. bei strategisch wichtigen Fragestellungen zur Weiterentwicklung des Unternehmens begleitet. Der Aufsichtsrat wurde durch ausführliche Quartalsberichte und weitere mündliche sowie schriftliche Berichte unterrichtet. Über Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurde dieser rechtzeitig und umfassend informiert. Ein etwaiges Abgehen von Planwerten und Zielen wurde vom Vorstand erläutert. Die vom Vorstand getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen waren nachvollziehbar. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchwegs von offenen Diskussionen geprägt. Ein enger Kontakt zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstandsvorsitzender unterstrich den offenen Austausch bezüglich entscheidungsrelevanter Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und zeitnah über sämtliche Unternehmensentwicklungen informiert. Es gab keinen Anlass zur Beanstandung.

Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat von CA Immo beschäftigte sich in seinen insgesamt 14 Sitzungen des Geschäftsjahres 2022 wieder intensiv mit den Auswirkungen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt und auf die Immobilienbranche sowie den Geschäftsverlauf von CA Immo im Speziellen. Hierzu erfolgte eine laufende Berichterstattung durch den Vorstand zu allen getroffenen

Vorkehrungen bzw. Maßnahmen. Der Aufsichtsrat setzte sich zudem mit Immobilienan- und verkäufen in Deutschland, Österreich sowie in Zentral- und Osteuropa auseinander. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms der Verkauf der rumänischen Plattform genehmigt.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands waren neben Themen zur laufenden Geschäftstätigkeit auch Rechtsverfahren und -risiken, die Entwicklungen der Finanz- und Immobilienmärkte inklusive der daraus resultierenden Chancen und Risiken sowie die Bewertung der Immobilien und die nachhaltige Implementierung der ESG-Strategie die zentralen Themen. Die Prüfung der Organisation und Arbeitsweise des Aufsichtsrats sowie seiner Ausschüsse standen im Mittelpunkt der jährlichen Selbstevaluierung. Die Ergebnisse dieser Evaluierung sowie der Compliance Bericht wurden erörtert, die Corporate Governance wurde überprüft.

Tätigkeitsschwerpunkte der Ausschüsse

Der **Prüfungsausschuss** tagte im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Mal. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand wurden im März 2022 der Jahres- und Konzernabschluss 2021 samt Lageberichten, der Corporate Governance Bericht sowie das Interne Kontrollsystem und die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements von CA Immo erörtert und geprüft. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zu CA Immo und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine erneute Empfehlung zur Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. als (Konzern-) Abschlussprüfer abgegeben. Finanzergebnis, Immobilienbewertungen, Risikomanagement sowie Feststellungen der Internen Revision als auch der Compliance Bericht wurden in regelmäßigen Abständen im Prüfungsausschuss erörtert. Über die Ergebnisse wurde der Aufsichtsrat unterrichtet. Des Weiteren wurden die gesetzlich erforderlichen Vorab-Genehmigungen für nicht prüfungsbezogene Dienstleistungen des Abschlussprüfers erteilt.

Der **Investitionsausschuss** trat 2022 insgesamt drei Mal zusammen, um potenzielle An- und Verkäufe von Immobilien und Liegenschaften (insbesondere in Bezug auf die Veräußerung von nicht-strategischen Objekten) zu evaluieren bzw. zu genehmigen.

Der **Vergütungsausschuss** tagte zwei Mal, um den Zielerreichungsgrad der für 2021 vereinbarten Vorstandsziele sowie die Ziele für 2022 (erfolgsbezogene Vergütung) zu diskutieren bzw. zu verabschieden. Darüber hinaus wurde die

Vergütungspolitik und -systematik für den Vorstand und den Aufsichtsrat („say on pay“) von CA Immo sowie der Vergütungsbericht evaluiert. Die Vergütungspolitik wurde erstmals im Geschäftsjahr 2020 mit einer Mehrheit von 98% von der Hauptversammlung verabschiedet. Der Vergütungsbericht erlangte im Mai 2022 die Zustimmung von 73% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals.

Personelle Änderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Am 1. Jänner 2022 hat Silvia Schmitt-Walgenbach ihre Funktion als Vorstandsvorsitzende (CEO) aufgenommen.

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21. März 2023 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wird. Die Aufgaben von Frau Schmitt-Walgenbach werden von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen.

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2022 verzeichnete der Aufsichtsrat folgende personelle Änderungen: Im Oktober 2022 hatten die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Monika Wildner, Michael Stanton und Univ.- Prof. Dr. Klaus Hirschler der Gesellschaft mitgeteilt, dass sie mit 31. Oktober 2022 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausscheiden. Weiters hat die Mehrheitsaktionärin der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., David Smith in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Smith, Senior Vice President bei Starwood Capital, folgte auf Laura Rubin, die von ihrem Mandat abberufen wurde. In weiterer Folge reduzierte sich die Anzahl der vom Betriebsrat entsandten Mitglieder auf zwei von ursprünglich vier. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement.

Des Weiteren wurde David Smith zum ersten stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und Jeffrey G. Dishner zum zweiten stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Als Folge der oben beschriebenen Veränderungen im Aufsichtsrat wurde die Anzahl der Ausschüsse reduziert und damit dem verkleinerten Gremium Rechnung getragen.

Die aktuellen Aufsichtsratsmitglieder, die Zusammensetzung der Ausschüsse sowie weitere Ausführungen zu den Kompetenzen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind auf der Website des Unternehmens ¹⁾ sowie im Corporate Governance Bericht nachzulesen.

Konzern- und Jahresabschluss 2022

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 samt Lageberichten über das Geschäftsjahr 2022 wurden von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. geprüft und mit (uneingeschränkten) Bestätigungsvermerken versehen. Weiters hat der Abschlussprüfer bei einer Prüfung des Risikomanagementsystems keine Sachverhalte festgestellt, die ihn zu der Annahme veranlassen, dass das Risikomanagementsystem der Gesellschaft nicht effektiv ist. Ferner ergab die Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Ergebnisverwendungsvorschlag, die Prüfberichte des Abschlussprüfers sowie der Corporate Governance Bericht wurden im Prüfungsausschuss im Beisein des Prüfers sowie des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Nach abschließendem Ergebnis gab es keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Prüfungsausschusses und damit dem Ergebnis der Abschlussprüfung an. Der Jahresabschluss 2022 wurde gebilligt und ist damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung und der Finanzlage schließt sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, welches einen wesentlichen Baustein für ein – trotz wirtschaftlich herausfordernder Rahmenbedingungen – weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr von CA Immo darstellt.

Für den Aufsichtsrat
Torsten Hollstein, Vorsitzender
Wien, 22. März 2023

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

VORSTAND

SILVIA SCHMITTEN-WALGENBACH
VORSTANDSVORSITZENDE, CEO
 (geb. 1972)

Silvia Schmitt-Walgenbach ist seit 1. Jänner 2022 Vorstandsvorsitzende von CA Immo. Vor ihrem Eintritt in die CA Immo Gruppe war sie bei Barclays Bank Ireland PLC als Chief Operating Officer für die Aktivitäten in Deutschland, den Niederlanden und Schweden zuständig. Davor bekleidete sie leitende Positionen bei Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, der Dresdner Bank als Teil der Allianz-Gruppe, der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI)/Aberdeen Property Investors Holding und der Deutschen Bank AG.

Erstbestellung: 01.01.2022
 Ende der laufenden
 Funktionsperiode: 31.03.2023

SILVIA SCHMITTEN-WALGENBACH
CEO



Unternehmensstrategie
 Development
 Technik
 Corporate Office & Compliance
 Personal
 Recht
 Unternehmenskommunikation
 Nachhaltigkeit

DR. ANDREAS SCHILLHOFER
VORSTANDSMITGLIED, CFO
 (geb. 1971)

Dr. Andreas Schillhofer übernahm per 1. Juni 2019 die Leitung des Finanzressorts. Davor war Dr. Schillhofer als Partner und Head of Real Estate Corporate Finance bei PricewaterhouseCoopers tätig. Davor bekleidete er leitende Positionen bei verschiedenen Finanzinstitutionen, darunter Mediobanca, Bank of America Merrill Lynch und Greenhill & Co.

Erstbestellung: 01.06.2019
 Ende der laufenden
 Funktionsperiode: 31.05.2025

DR. ANDREAS SCHILLHOFER
CFO



Rechnungswesen & Steuern
 Controlling &
 Risiko Management
 Finanzierung
 Capital Markets & Investor Relations
 Immobilienbewertung

KEEGAN VISCIOUS
VORSTANDSMITGLIED, CIO
 (geb. 1981)

Keegan Viscious zog per 1. November 2018 als Chief Investment Officer in den Vorstand ein. Davor war er sechs Jahre als Senior Vice President von Starwood Capital für Immobilieninvestitionen in Europa (hauptsächlich in den Niederlanden, Deutschland, CEE und den nordischen Ländern) zuständig und für die Strukturierung und Durchführung von Investitionen in die gesamte Palette von Immobilienklassen verantwortlich.

Erstbestellung: 01.11.2018
 Ende der laufenden
 Funktionsperiode: 31.12.2024

KEEGAN VISCIOUS
CIO



Investments & Transactions
 Asset Management
 Organisation
 IT
 Market Research & Data Analytics

INTERNE REVISION

GESAMTVORSTAND

AUFSICHTSRAT¹⁾

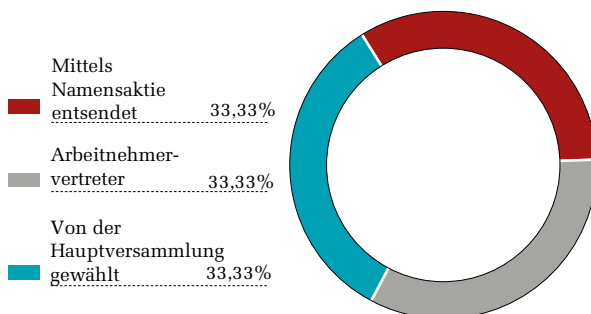
VON DER HAUPTVERSAMMLUNG GEWÄHLTE KAPITALVERTRETER

TORSTEN HOLLSTEIN (GEB. 1965) VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

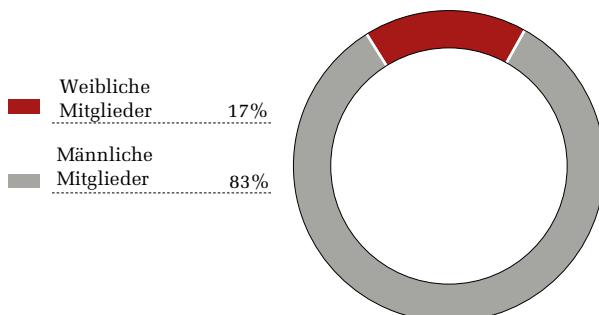
- Erstbestellung: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2025 (38. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 und 54 ÖCGK

Torsten Hollstein war Geschäftsführer von Catella Property Deutschland bevor er im Rahmen eines Management Buy Out die deutsche Tochtergesellschaft Catella Corporate Finance Germany übernahm und sie mit der River Investment zur Gründung der heutigen CR Group fusionierte. Torsten Hollstein ist seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienbranche aktiv. Zuvor war er als Anwalt bei Lehman Brothers tätig sowie bei der deutschen Beteiligungsgesellschaft Hannover Finanz. Er besitzt zwei juristische Staatsexamen der Universitäten Hamburg und Lausanne.

ZUSAMMENSETZUNG AUFSICHTSRAT



GENDER QUOTE AUFSICHTSRAT

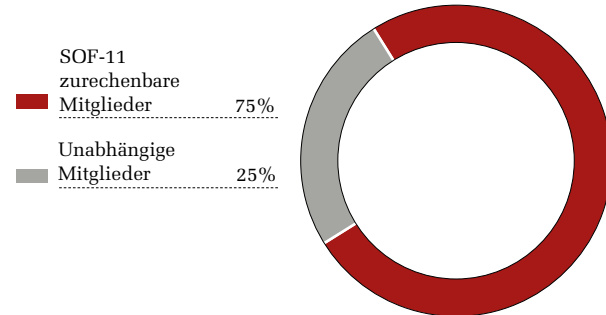


JEFFREY G. DISHNER (GEB. 1964) 2. STV. VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

- Erstbestellung: 9.5.2019 ²⁾
- Ende der laufenden Funktionsperiode: 2024 (37. oHV)
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Jeffrey Dishner ist President und Chief Operating Officer bei Starwood Capital Group, wo er gemeinsam mit Starwoods CEO für alle Aspekte des Tagesgeschäfts und insbesondere für die strategische Ausrichtung des Unternehmens verantwortlich zeichnet. Darüber hinaus leitet er die Unternehmensbereiche Internationale Debt & Equity Investments, Capital Markets, Portfolio Management und Investor Relations. Herr Dishner ist Mitglied des Executive- und Investitionsausschusses von Starwood sowie des Investitionsausschusses und des Board of Trustees von Starwood Property Trust (NYSE: STWD), einer Tochtergesellschaft von Starwood, dem größten gewerblichen Hypothekar-Immobilieninvestmentfonds (REIT) in den USA.

UNABHÄNGIGKEIT KAPITALVERTRETER



¹⁾ Mit Ausnahme von J. Dishner hält kein Mitglied Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften. Es wird ausschließlich über Mitglieder des Aufsichtsrates berichtet, die zum Stichtag 31.12.2022 aktive Mitglieder des Aufsichtsrates waren.

²⁾ Von 28.9.2018 bis 9.5.2019 durch Namensaktie entsendet.

MITTELS NAMENSAKTIEN ENTSENDETE KAPITALVERTRETER

**SARAH BROUGHTON (GEB. 1976)
AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Entsendet seit: 28.9.2018
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

Sarah Broughton ist Geschäftsführerin und CFO bei Starwood Capital Europe. Sie ist Leiterin des Luxemburger Büros von Starwood und überwacht das Tagesgeschäft und den Geschäftsbetrieb in Europa. Sarah Broughton koordiniert außerdem die internen Finanzfunktionen der Starwood Capital Group in Europa, einschließlich Steuern, Berichtswesen und Rechnungswesen. Bevor sie ihre derzeitigen Aufgaben übernahm, spielte Broughton eine Schlüsselrolle im Asset Management eines breit gestreuten Vermögensportfolios in ganz Europa. Zuvor war sie fünf Jahre als Financial Reporting Manager für Whitbread PLC tätig. Sarah Broughton hat ihr Wirtschaftsstudium an der Brunel University mit Auszeichnung absolviert. Sie ist Mitglied des Institute of Chartered Accountants of England and Wales sowie des Chartered Institute for Securities and Investment.

**DAVID SMITH (GEB. 1989)
1. STV. VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS**

- Entsendet seit: 01.11.2022
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf
- Unabhängig gemäß C-Regel 53 ÖCGK

David Smith ist Senior Vice President im europäischen Akquisitions-Team von Starwood Capital. In dieser Funktion ist er für die Leitung der Eigenkapitalinvestitionen von Starwood in den Regionen DACH (Deutschland, Österreich, Schweiz) und CEE sowie für Investitionen in digitale Infrastrukturen auf paneuropäischer Basis verantwortlich. David Smith war zuvor Mitglied des internationalen Kapitalmarktteams bei Starwood, wo er Finanzierungen in Höhe von mehr als 10 Mrd. USD bei über 60 Transaktionen in 16 verschiedenen Ländern abschloss. Bevor er 2016 zu Starwood kam, verbrachte er fünf Jahre bei Citi, wo er eine Reihe von Funktionen in den Bereichen Immobilienfinanzierung sowie Corporate & Investment Banking innehatte. Er erwarb einen BSc. (Hons) in Wirtschaft und Finanzen am University College Dublin.

ARBEITNEHMERVERTRETER

**GEORG EDINGER, BA, REAM (IRE | BS) (GEB. 1976)
AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Erstmals entsendet seit: 3.5.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Georg Edinger studierte Europäische Wirtschaft und Unternehmensführung in Wien sowie Real Estate Asset Management an der IRE | BS in Regensburg. Seine berufliche Laufbahn begann 1992 im Vertrieb österreichischer Handelsunternehmen. Seit 2012 ist er bei CA Immo im Bereich Organisation tätig.

**MAG. (FH) SEBASTIAN OBERMAIR (GEB. 1980)
AUFSICHTSRATSMITGLIED**

- Erstmals entsendet seit: 22.3.2016
- Ende der laufenden Funktionsperiode: bis auf Widerruf

Sebastian Obermair studierte Wirtschaftsberatung in Wiener Neustadt und übernahm 2013 die Leitung des Konzernrechnungswesens der CA Immo. Zuvor war er rd. sechs Jahre für die IMMOFINANZ AG im Bereich Konsolidierung tätig.

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT¹⁾

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES UNTERNEHMENSMANAGEMENT



Ein verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement ist für CA Immo von zentraler Bedeutung. Unsere Corporate Governance stützt sich auf ein umfassendes Konzept im Sinne einer verantwortungsvollen, transparenten, nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung. Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräfte sorgen dafür, dass diese Corporate Governance in allen Unternehmensbereichen aktiv gelebt und ständig weiterentwickelt wird, um auf verantwortungsvolle Weise mit Kunden, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und mit der Umwelt umzugehen. Wir sind davon überzeugt, dass die erfolgreiche Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Innovation nicht nur ein wertschaffendes Wachstum, sondern auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit am Markt fördert. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und unser gesellschaftliches Umfeld.

Aspekte unserer werteorientierten Unternehmensführung



CA Immo ist eine der führenden Immobiliengesellschaften in Zentraleuropa und als solche erste Adresse für Investoren bzw. Aktionäre, Eigen- und Fremdkapitalgeber, Käufer, Kunden, Mieter sowie Interessenten, Lieferanten, Geschäfts- und Vertragspartner, Mitarbeiter, Regierungs- und Interessensvertreter sowie die Medien und die allgemeine Öffentlichkeit („Stakeholder“). Wir sind erfolgreich in dem, was wir tun, und setzen in unserem Geschäftssegment Standards für Qualität, Transparenz und Fairness.

Unser Ziel ist es, mit Immobilien dauerhafte Werte zu schaffen, nachhaltigen Nutzen für unsere Aktionäre, Mieter und Endnutzer zu stiften. Dabei begegnen wir allen Geschäftspartnern mit Respekt und Fairness und gehen im Zuge unseres operativen Geschäftsbetriebs bewusst und schonend mit Ressourcen und unserer Umwelt um. Im Sinne dieser Positionierung und des uns selbst auferlegten Ziels, bekennt sich CA Immo zu nachfolgenden Grundwerten („Code of Ethics“), die in unserem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und in gesonderten Richtlinien und Policies im Detail geregelt werden.

- Einhaltung von Gesetzen und Rechtstreue sowie Korruptionsverbot („Zero Tolerance“)
- Wahrung der Integrität von Handlungen
- Einhaltung von Menschenrechten
- Einhaltung von Umweltstandards
- Bekenntnis zu sozialer Verantwortung und Einhaltung von Arbeitnehmerrechten, Diskriminierungs- und Belästigungsverbot
- Transparenz und Wahrung der Integrität der Kapitalmarktkommunikation
- Sicherstellung einer für jedermann zugänglichen Beschwerdemöglichkeit („Hinweisgebersystem“)
- Verbindlichkeit

Diese Grundwerte sind für unsere Mitarbeiter verbindlich. Verstöße gegen diese Grundwerte werden von CA Immo nicht geduldet. Auch unsere Vertragspartner müssen diese Grundwerte vor Vertragsabschluss anerkennen und sich verpflichten, die darin genannten gesetzlichen, ethischen und moralischen Grundsätze einzuhalten und deren Geschäftspartner und Lieferanten ebenfalls daran zu binden.

Unsere Richtlinien

Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die aus unserer Sicht relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung der Grundsätze und Initiativen von CA Immo anregen bzw. verpflichten. Unsere Grundwerte („Code of Ethics“), unser Verhaltenskodex („Code of Conduct“) sowie die im Wesentlichen zugehörigen Richtlinien bzw. Policies zu den Themen Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Sozialstandards sind unter Corporate Governance auf der Website der CA Immo abrufbar²⁾, u. a.:

- Code of Ethics & Code of Conduct
- Geschenke- und Spendenrichtlinie
- Corporate Social Responsibility („CSR“) Richtlinie
- Vergaberichtlinie

Engagement für internationale Menschenrechtsprinzipien

Wir erachten Menschenrechte als fundamentale Werte und verpflichten uns, im eigenen Einflussbereich die international in der UN Charta und der Europäischen Konvention für Menschenrechte sowie den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte definierten

¹⁾ Entsprechend der Empfehlung in der AFRAC-Stellungnahme zum Corporate Governance Bericht wird der Corporate Governance Bericht des Mutterunternehmens und der konsolidierte Corporate Governance Bericht in einem Bericht zusammengefasst.

²⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

Menschen- und Arbeitsrechte als integralen Bestandteil einer verantwortungsbewussten Geschäftspraxis einzuhalten. Ebenso werden bei unseren Aktivitäten stets ethische Standards gewahrt. Wir lehnen jede Verletzung dieser Menschenrechte kategorisch ab – sei es in unserem Unternehmen, bei unseren Geschäftspartnern sowie entlang der gesamten Liefer- und Wertschöpfungskette. Dies inkludiert auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wie in der „Minimum Age Convention – C138“ und der „Forced Labour Convention – Co29“ definiert), Menschenhandel und Diskriminierung jedweder Art (siehe „Diversity & Inclusion Program“). Wir ermutigen unsere Geschäftspartner, diese Grundsätze einzuhalten und in ihren Unternehmen eine entsprechende Politik zu verfolgen.

CA Immo hat es sich zum Ziel gesetzt, mit ihren Projektentwicklungen das Arbeitsumfeld der Mieter und die Lebensqualität von Menschen, die zu Projekt-Stakeholder werden, zu verbessern. CA Immo hat sich außerdem verpflichtet, allfällige negative Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte durch eine sorgfältige Prüfung im Rahmen ihrer jährlichen Compliance-Risiko Bewertung zu identifizieren, nach Möglichkeit zu verhindern oder zu mindern, bevor oder sobald diese eintreten.

Potenzielle Risiken aufgrund von Menschenrechtsverletzungen werden im Rahmen der Evaluierung von Compliance Risiken jährlich nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe bewertet. Darüber hinaus werden Mitarbeiter im Hinblick auf unsere Werte und unseren Verhaltenskodex sowie typische Compliance Risiken bei Eintritt in das Unternehmen und anschließend jährlich konzernweit geschult. 2022 wurde diesbezüglich auch ein konzernweites Unternehmensziel – Durchführung von Compliance- und Antikorruptionsschulungen für alle Mitarbeiter jährlich – definiert.

Zudem stehen Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiter und Stakeholder im Mittelpunkt unseres Handelns. Unsere diesbezüglichen Programme und Maßnahmen sind im ESG-Bericht dargestellt.

Im Jahr 2022 trat CA Immo dem UN Global Compact bei. Ziel des UN Global Compact ist es, auf internationaler Ebene soziale und ökologische Nachhaltigkeit voranzutreiben und das gesellschaftliche Engagement von Unternehmen zu fördern.

Verankerung von ESG im Vergütungsmodell



Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Diese umfasst klimabezogene Aktivitäten, Kennzahlen sowie Investitionen, z. B. in erneuerbare Energien sowie in die Verbesserung der Energieeffizienz unseres Bestandsportfolios, aber auch die Erfüllung und stetige Verbesserung von sozialen Kriterien sowie der Governance von CA Immo. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bzw. über getroffene Maßnahmen informiert. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsaspekte quartalsweise im Management ESG Committee sowie laufend im Rahmen von operativen Projekten wie z.B. Realisierungs- oder Akquisitionsvorhaben mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert. Alle Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats befassen sich intensiv mit diesem Thema und verfügen über eine umfassende Expertise zu den unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekten (sei es durch interne oder externe Fortbildung oder durch den direkten Austausch mit relevanten Stakeholdern).

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln einem soliden und wirksamen Risikomanagement entsprechen, dieses fördern und nicht zur Übernahme von Risiken ermutigen, die mit der Risikostrategie von CA Immo unvereinbar sind. Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält ökologische, soziale wie auch Governance-Komponenten („ESG“) und berücksichtigt insbesondere die langfristigen Interessen der Aktionäre sowie sonstiger Interessengruppen. So wurde beispielsweise im Geschäftsjahr 2020 das Thema ESG-Reporting explizit als operatives Ziel des Gesamtvorstands aufgenommen. Ziel war die Evaluierung und Optimierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, Genauigkeit, Konsistenz und Zuverlässigkeit der erforderlichen Daten voranzutreiben und allenfalls erforderliche Richtlinien sowie die erforderliche Infrastruktur im Konzern zu implementieren. Darauf aufbauend enthielten die operativen Zielvorgaben im Jahr 2021 die Entwicklung eines 3-Jahres-ESG-Target-Plans in Bezug auf die direkten und indirekten CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch der von CA Immo gehaltenen Bestandsimmobilien. Auf Grundlage dieses 3-Jahres-ESG-Target-Plans werden nunmehr

jährliche ESG-Ziele konkretisiert. So auch für das Geschäftsjahr 2022, wo die Definition und Kommunikation von quantitativen Zielen und Maßnahmen, die Evaluierung und Auswahl spezifischer Immobilienzertifikate sowie die Sicherstellung, dass unsere Gebäude effizient betrieben werden, die Verbesserung des ESG-Ratings und die Implementierung eines EU-Taxonomie-konformen Berichtssystems im Vordergrund stand.

Weitere Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz auf der Website von CA Immo¹.

Bekanntnis zur Einhaltung der Corporate Governance Standards

§ Die Einhaltung der in den Zielmärkten von CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zum Österreichischen Corporate Governance Kodex² und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Neben diesem Kodex und den Vorgaben des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) umfasst gute Unternehmensführung auch die Standards des Internen Kontrollsystems (IKS), ein umfassendes Risikomanagement, Compliance und insbesondere auch die Einhaltung unternehmensinterner Regelungen zu den Organisations- und Aufsichtspflichten.

Dieser Corporate Governance Bericht steht ebenso auf der Website des Unternehmens zur Verfügung³.

COMPLY OR EXPLAIN GEMÄSS ÖSTERREICHISCHEM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

§ Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2022 geltenden Fassung (von 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).

C-Regel Nr. 2: Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip „one share – one vote“.

Erklärung / Begründung: Die Stammaktien der Gesellschaft (106.496.422 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) wurden nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet.

Die seit Gründung der Gesellschaft bestehenden Namensaktien gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Von diesem Entsendungsrecht wurde teilweise Gebrauch gemacht, sodass sich der Aufsichtsrat aktuell aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern zusammensetzt. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Das österreichische Aktiengesetz schützt die Mitwirkungsrechte der Aktionäre grundsätzlich durch eine Begrenzung der Gesamtzahl der entsandten Mitglieder und ein Abberufungsrecht bei Vorliegen eines in der Person des entsandten Mitglieds liegenden wichtigen Grundes. Dies ist allerdings an eine Beschlussmehrheit von 75% des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals gebunden (§ 21 der Satzung von CA Immo). Es existieren weder Vorzugsaktien noch Einschränkungen für die ausgegebenen Stammaktien der Gesellschaft. Durch das österreichische Übernahmegesetz ist zudem sichergestellt, dass jeder Aktionär im Falle eines Übernahmeangebots (Pflichtangebot) den gleichen Preis für seine CA Immo-Aktien erhält. Über die Annahme oder Ablehnung von Übernahmeangeboten entscheiden allein die Aktionäre.

C-Regel Nr. 45: Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.

Erklärung / Begründung: Gemäß L-Regel Nr. 52 hat die Hauptversammlung bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld der Gesellschaft fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Darüber hinaus sind Aspekte der Diversität im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen. Durch das „Gleichstellungsgesetz von Frauen und Männern im Aufsichtsrat“ wird nunmehr auch eine 30%-Geschlechterquote für Aufsichtsräte von börsennotierten Aktiengesellschaften (ab sechs Aufsichtsratsmitgliedern sowie Frauenanteil

¹ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsmodell-und-aktienbesitz/>

² Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

³ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bekanntnis/>

von mindestens 20% in der Gesamtbelegschaft) und Gesellschaften mit mehr als 1.000 Beschäftigten sichergestellt. Bei Verletzung dieser Quotenregelung wäre die Aufsichtsratswahl nichtig. Das Gesetz ist seit Anfang 2018 auf Aufsichtsratswahlen anzuwenden. Laufende Aufsichtsratsmandate bleiben unberührt.

Um diese Kriterien gebündelt mit einem fundierten Wissen über die Immobilienwirtschaft zu erfüllen, wird in erster Linie auf Personen aus einem ähnlichen Branchenumfeld zurückgegriffen. Daher ist nicht auszuschließen, dass Aufsichtsratsmitglieder zumindest in branchenähnlichen Unternehmen tätig sind. Jedoch haben die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Personen der Hauptversammlung neben ihren fachlichen Qualifikationen auch ihre beruflichen oder vergleichbaren Funktionen sowie alle Umstände darzulegen, welche die Besorgnis einer Befangenheit begründen könnten.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats bekleiden Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen: Sarah Broughton, David Smith (beide von Starwood entsandt) sowie Jeffrey G. Dishner (von der Hauptversammlung gewählt) nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group, einem auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierten Finanzinvestor und größter Aktionär von CA Immo, wahr. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von börslichen und außerbörslichen Zukäufen ihre Beteiligung an CA Immo von rund 57,89% des Grundkapitals auf rund 59,09%. Damit waren zum Bilanzstichtag knapp mehr als 63% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden. Die entsprechenden Transaktionen wurden gemäß Art. 19 MAR als Geschäfte von Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, gemeldet und sind unter Directors Dealings abrufbar¹⁾.

Neben zahlreichen Funktionen in Unternehmen mit unterschiedlichem Immobilienfokus ist Torsten Hollstein Geschäftsführer und Gründungsmitglied der CR Holding GmbH, einem paneuropäischen Berater sowie Asset- und Investmentmanager mit Fokus auf Gewerbeimmobilien.

Eine vollständige Aufzählung der Organfunktionen unserer Aufsichtsratsmitglieder ist auf der Website des Unternehmens veröffentlicht²⁾.

Externe Governance Evaluierung

Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt.

DIE ORGANE VON CA IMMO – FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSSTRUKTUR

Die Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit ergeben sich aus dem Gesetz, der Satzung und den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsordnungen (samt Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand). Die darin definierten zustimmungspflichtigen Geschäfte sowie die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands umfassen sämtliche Tochtergesellschaften von CA Immo. Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats sind unter Corporate Governance auf der Website des Unternehmens abrufbar³⁾.

Auswahl und Nominierungsprozess von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Bei der Auswahl und im Nominierungsprozess von Vorständen und Aufsichtsräten folgt CA Immo den Vorgaben und Empfehlungen des österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK). Der Auswahlprozess erfolgt unter aktiver Einbindung des gesamten Aufsichtsrats, dem vier Kapitalvertreter (darunter drei, die dem Mehrheitsaktionär zurechenbar sind) sowie zwei Arbeitnehmervertreter angehören. Die an die Hauptversammlung gerichteten Besetzungsvorschläge zu frei werdenden Aufsichtsratsmandaten berücksichtigen regelmäßig nicht nur die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten, sondern achten insbesondere auf Diversität und eine fachlich ausgewogene Zusammensetzung im Aufsichtsrat. Darüber hinaus sollen potenzielle Kandidaten die vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) erfüllen und in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen. Darüber hinaus ist man bestrebt, die Anzahl an Aufsichtsräten, die die Interessen eines Mehrheitsaktionärs vertreten, in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gesamtaufichtsrat zu halten.

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/presse/news/directors-dealings/>

²⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/organe-der-ca-immo/informationen-zum-aufsichtsrat/#c1686>

³⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

Die Bestellung von Vorstandsmitgliedern erfolgt grundsätzlich auf Grundlage eines definierten Besetzungsverfahrens unter Bedachtnahme auf die zu besetzende Vorstandsposition sowie die Unternehmensausrichtung und Unternehmenslage. Wesentliche Auswahlkriterien für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind Kenntnisse und Erfahrungen im gewerblichen Immobiliensektor (insbesondere im Bereich Immobilientransaktionen, Asset Management und Projektentwicklungen), Finanzwesen (insbesondere Kenntnisse des Kapitalmarktes, Finanzierung, Rechnungswesen, Wirtschaftsprüfung, Risikomanagement, Interne Kontrollsysteme), Personalwesen (Personalmanagement und Vergütung), Organisation und IT sowie Kompetenzen in Bezug auf ESG-Themen (Umwelt, Soziales, Compliance und Recht).

Der Vorstand

Seit 1. Juni 2019 besteht der Vorstand von CA Immo aus drei Mitgliedern. Mit 1. Jänner 2022 trat Silvia Schmitt-Walgenbach ihre Funktion als neue Vorstandsvorsitzende (CEO) an. Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21. März 2023 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wird. Die Aufgaben von Frau Schmitt-Walgenbach werden von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen. Für das Erreichen der Ziele der Geschäftsstrategie (ESG-Strategie) ist der Gesamtvorstand verantwortlich; er trägt hierfür die unternehmerische Gesamtverantwortung sowohl auf Unternehmens- als auch auf Konzernebene. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Umsetzung der gefassten Beschlüsse wird kontinuierlich überwacht. Bei wesentlichen Abweichungen von Planwerten wird der Aufsichtsrat umgehend informiert. Jedes Vorstandsmitglied trägt – unbeschadet der Verteilung von Zuständigkeiten – die Mitverantwortung für die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat von CA Immo aus zwei von der Hauptversammlung gewählten und zwei (von der Hauptaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern sowie zwei Arbeitnehmervertretern. Die durchschnittliche Amtsdauer der von der Hauptversammlung

gewählten Aufsichtsratsmitglieder belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 5,5 Jahre.

Im Oktober 2022 hatten die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Monika Wildner, Michael Stanton und Univ.- Prof. Dr. Klaus Hirschler der Gesellschaft mitgeteilt, dass sie mit 31. Oktober 2022 aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausscheiden. Weiters hat die Mehrheitsaktionärin der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., David Smith in den Aufsichtsrat entsandt und damit von ihrem Entsendungsrecht aus den gehaltenen Namensaktien Gebrauch gemacht. Herr Smith, Senior Vice President bei Starwood Capital, folgte auf Laura Rubin, die von ihrem Mandat abberufen wurde. In weiterer Folge reduzierte sich die Anzahl der vom Betriebsrat entsandten Mitglieder auf zwei von ursprünglich vier.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Geschäftsführung zu überwachen. Um dies zu gewährleisten, hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, vom Vorstand sämtliche Informationen über das Unternehmen oder in Verbindung stehende Konzernunternehmen zu verlangen. Wichtige Geschäfte wie Investitionen, Finanzierungen, Betriebs-schließungen oder Beteiligungskäufe dürfen nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht wie Geschäftsführer oder Vorstände, unabhängig von ihrer Eigenschaft als Kapital- oder Arbeitnehmervertreter. Nicht sorgfältiges Handeln eines Aufsichtsratsmitglieds kann mit einer Haftung für dadurch verursachte Schäden sanktioniert werden. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung sowie die strategische Ausrichtung entscheidet der Gesamtaufichtsrat. Darüber hinaus übt der Aufsichtsrat seine Aufgaben durch drei fachlich qualifizierte Ausschüsse aus.


Der **Prüfungsausschuss** ist für die Überwachung des gesamten Rechnungslegungsprozesses, der Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung sowie für die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Internen Revisionssystems und des Risikomanagements verantwortlich. Ihm obliegt die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses samt Lageberichten, des Corporate Governance Berichts sowie des Vorschlags für die Gewinnverteilung. Zusätzlich prüft er die Unabhängigkeit des (Konzern-) Abschlussprüfers – insbesondere im Hinblick auf für die Gesellschaft zusätzlich erbrachte Leistungen („Non-audit Services“) – und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge für die Auswahl des (Konzern-) Abschlussprüfers. Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses gelten aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer Erfahrungen als ausgewiesene Finanzexperten.

Der **Vergütungsausschuss** befasst sich regelmäßig mit der Vergütungspolitik bzw. dem Vergütungssystem für den Vorstand und evaluiert den der Hauptversammlung vorzulegenden Vergütungsbericht. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses verfügen aufgrund ihrer langjährigen beruflichen Tätigkeit über ausreichende Kenntnis und Erfahrung im Bereich Vergütung.

Der **Präsidialausschuss** ist zur Entscheidung in dringenden und keinen Aufschub duldenden Angelegenheiten und Maßnahmen berufen, sofern die Zustimmung des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Seine Entscheidungen sind im Anschluss so rasch wie möglich dem Gesamtaufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Details zu den Aufsichtsratsagenden und Ausschusstätigkeiten im Geschäftsjahr 2022 finden Sie im „Bericht des Aufsichtsrats“.

Umgang mit Interessenskonflikten

 Weder Vorstands- noch Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen eigene Interessen oder jene ihnen nahestehender Personen oder Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen oder Geschäftschancen der CA Immo Gruppe stehen. Allfällige Interessenkonflikte sind unverzüglich offen zu legen. Das betreffende Mitglied hat sich im Falle widersprüchlicher Interessenlagen im Abstimmungsverfahren seiner Stimme zu enthalten oder die Sitzung bei Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes zu verlassen.


Vorstandsmitglieder dürfen ohne Einwilligung des Aufsichtsrats weder ein Unternehmen betreiben bzw. als persönlich haftende Gesellschafter beteiligt sein, noch Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Unternehmen annehmen. Auch Nebentätigkeiten von leitenden Angestellten, insbesondere die Übernahme von Organfunktionen in konzernfremden Unternehmen, bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.

Sämtliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft und Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehender Personen

oder Unternehmen haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Gleiches gilt für 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 (L-Regel Nr. 48) bzw. für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gewährung von Krediten des Unternehmens an Mitglieder des Aufsichtsrats ist der Gesellschaft außerhalb ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit untersagt.

Auch die Mitarbeiter der Gesellschaft haben bloß mögliche Interessenkonflikte offenzulegen und mit deren Vorgesetzten unter Einbindung der für Compliance zuständigen Abteilung den weiteren Fortgang des Geschäfts abzustimmen.

Mehrheit der Kapitalvertreter unabhängig

 Gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Unabhängigkeitskriterien (C-Regel Nr. 53) ist ein Aufsichtsratsmitglied unabhängig, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Aufsichtsratsmitglieds zu beeinflussen.

Alle Kapitalvertreter im Aufsichtsrat haben ihre Unabhängigkeit gemäß C-Regel Nr. 53 und damit die Erfüllung sämtlicher Unabhängigkeitskriterien erklärt. Bis auf Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner erfüllen alle Aufsichtsräte die Kriterien gemäß C-Regel Nr. 54 und vertreten keine Interessen eines Anteilseigners mit mehr als 10% (Starwood Capital Group). Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen jedoch Funktionen in nahestehenden Gesellschaften oder branchenähnlichen Organisationen wahr, die potenziell Interessenkonflikte auslösen könnten. Details hierzu finden Sie in den „Related Party Disclosures“ im Konzernanhang sowie in den Erläuterungen („Comply or Explain“ zu C-Regel Nr. 45).

AKTUELLE ZUSAMMENSETZUNG DER AUSSCHÜSSE

Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Sarah Broughton, Vorsitzende	Torsten Hollstein, Vorsitzender	Torsten Hollstein, Vorsitzender
David Smith	Jeffrey Dishner	David Smith
Sebastian Obermair ¹⁾	David Smith	Georg Edinger ¹⁾

¹⁾ Arbeitnehmervertreter

UNABHÄNGIGKEIT VON AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSEN¹⁾

in %	Gesamtaufichtsrat	Prüfungsausschuss	Vergütungsausschuss	Präsidialausschuss
Gewählte Kapitalvertreter	33%	0%	67%	33%
Entsendete Kapitalvertreter	33%	67%	33%	33%
Arbeitnehmervertreter	33%	33%	0%	33%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 53	100%	100%	100%	100%
Unabhängige Kapitalvertreter C-Regel 54	25%	0%	33%	33%

¹⁾ Informationen, welche Aufsichtsratsmitglieder von CA Immo als unabhängig gelten, finden Sie im Kapitel „Aufsichtsrat“.

Mitbestimmung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat

Aus dem Betriebsrat wurden zwei Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsendet. Auch wenn die Betriebsräte aufgrund der Drittelparität zahlenmäßig immer unterlegen sind, ermöglicht ihnen ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat einen rascheren und umfassenderen Zugang zu wichtigen Informationen über das Unternehmensgeschehen bzw. ein Mitspracherecht bei wesentlichen Unternehmensentscheidungen. Der Betriebsrat hat auch die Möglichkeit, in direkten Dialog mit Eigentümervertretern zu gelangen, um die Eigentümer über eventuelle Probleme der Geschäftsführung direkt zu informieren.

Mitbestimmung der Aktionäre

Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung von CA Immo. Die wichtigsten Rechte der Aktionäre sind das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahmerecht

an der Hauptversammlung mit dem damit verbundenen Stimmrecht sowie das Recht, eine Ergänzung der Tagesordnung zu verlangen und Anträge an die Hauptversammlung zu richten.

Dank ihres Stimmrechts können die Aktionäre nicht nur über die Verwendung des Unternehmensgewinns entscheiden, sondern auch auf die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Vergütungssystematik oder auf die zukünftige Unternehmensausrichtung – indem sie beispielsweise Übernahmen oder Kapitalmaßnahmen genehmigen – Einfluss nehmen. Ein weiteres Recht ist das Auskunftsrecht: Jeder Aktionär hat das Recht, über alle wichtigen Angelegenheiten der Aktiengesellschaft informiert zu werden. Weitere Informationen über die Rechte

der Aktionäre in Bezug auf die Hauptversammlung sind unter dem Bereich Hauptversammlung auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. ¹⁾

UNTERNEHMENSETHIK & COMPLIANCE PROGRAMM

Unternehmensethik und Compliance sind zentrale Bausteine guter Unternehmensführung und Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Daher ist es uns enorm wichtig, auf allen Organisationsebenen eine Kultur der Integrität zu schaffen. Für CA Immo ist Compliance ein Instrument der Risikoversorgung und schafft den Rahmen für unternehmerisches Handeln. Dies schlägt sich auch im Risikomanagement nieder, wo im Rahmen einer jährlichen Risikoevaluierung u. a. Ethik- und Compliance-Risiken identifiziert, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung gesetzt werden.

Das Compliance Management System von CA Immo basiert auf den Säulen: Prävention, Identifikation, Kommunikation und Intervention. Mit unserer Compliance-Strategie soll integriertes Verhalten nachhaltig in der Unternehmenskultur verankert werden. Dazu gehört, sich an Gesetze und interne Regeln zu halten, aber auch ethische Grundwerte zu respektieren und nachhaltig zu handeln. Integriertes Verhalten sowie ein fairer Umgang mit Geschäftspartnern sind für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Der Verhaltenskodex von CA Immo ist auf unserer Website veröffentlicht²⁾. Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Bauunternehmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-Venture-Partner) verbindlich. Er enthält insbesondere Regelungen zum geset-

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hauptversammlung/>

²⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

zeskonformen Verhalten, zum Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten, zum Umgang mit Firmeneinrichtungen und vertraulichen Informationen, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, etc. Weiters enthält er Informationen zum Umgang mit Beschwerden sowie mit Hinweisen auf Verstöße gegen den Verhaltenskodex und andere für CA Immo verbindliche Vorschriften.

Unsere Werte sollen von allen Mitarbeitern gemeinsam getragen und konsequent gelebt werden. Hierzu dienen u. a. die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Unternehmensethik- und Compliance Programms, unserer Schulungskonzepte, die Verankerung von Compliance in den Geschäftsprozessen sowie eine zielgruppengerechte Kommunikation. Compliance soll aber auch die unternehmerische Risikobereitschaft fördern, indem sie einen klaren Rahmen für die Übernahme von berechenbaren unternehmerischen Risiken schafft. Verstöße gegen Rechtsvorschriften und interne Regeln sind weder rechtlich noch mit unserem Compliance-Verständnis vereinbar und werden, sofern erforderlich, konsequent und angemessen sanktioniert.

Compliance Organisation, Training und Kommunikation



Sämtliche Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung „Corporate Office“ gebündelt. Diese übernimmt in enger Koordination mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion. Sie berichtet direkt an den CEO (bzw. den Gesamtvorstand) und den Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss. Die inhaltliche Compliance-Verantwortung verbleibt dabei bei den jeweils zuständigen Konzernbereichsleitern. Corporate Office koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Ethik- und Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien bzw. Policies oder berät hierzu, nimmt Hinweise und Beschwerden – auch anonym – entgegen und leitet unter Einbindung der Internen Revision oder externer Berater die Aufklärung von Compliance-Themen. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter, Bedenken und Missstände aufzuzeigen, um frühzeitig gegensteuern zu können. Dazu gehört auch, Missstände und eingeleitete Maßnahmen transparent innerhalb der Organisation zu kommunizieren. Darüber hinaus werden regelmäßig Schulungsmaßnahmen für Organe und Mitarbeiter von CA Immo durchgeführt. Die jährlichen Compliance Trainings umfassen alle Aspekte unseres Wertemanagements (insbesondere Anti-Korruption, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Auftragsvergaben, Kapitalmarkt-Compliance sowie Vorgaben für die Finanzberichterstattung, Umgang

mit Geschenken und Spenden bzw. Interessenskonflikten, etc). Diese verpflichtenden Schulungen werden als Onlinetraining wie auch als Präsenzschiung angeboten.



Für uns sind eine offene und transparente Information sowie Kommunikation im Sinne der Bewusstseinsbildung unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen gleichermaßen wie eine funktionierende Compliance unabdingbar. Weitere Informationen zu unseren strategischen Nachhaltigkeitsinitiativen finden Sie im ESG-Bericht.

Compliance-Schwerpunkte

Auch in 2022 war unsere Compliance-Agenda von der kontinuierlichen Beratung, Sicherstellung und Überwachung hinsichtlich der regelkonformen Ausführung unserer internen Arbeitsprozesse geprägt. Darüber hinaus wurden die Implementierung von neuen ESG-Standards – und hier insbesondere die Ausgestaltung unserer ESG-Anforderungen an Lieferanten und sonstige Dienstleister – sowie die Adaptierung unserer internen Richtlinien um ESG-Themen, zahlreiche bilaterale Beratungsgespräche zu Compliance- und Governance-Themen, internen Prozessen und Richtlinien sowie die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung unserer internen Richtlinien in den Fokus der Compliance-Aktivitäten gestellt. Für neue Mitarbeiter fanden quartalsweise verpflichtende Compliance-Schulungen statt.

Politik zu Bestechung und Korruption:

Korruptionsprävention



CA Immo lehnt jegliche Form von Bestechung und Korruption ab und hat hierfür im Rahmen ihres Verhaltenskodex verbindliche Leitsätze definiert („Zero Tolerance“). Korruption definieren wir, auch in Anlehnung an Transparency International, als Missbrauch von anvertrauter Macht zum privaten Nutzen oder Vorteil. Bestechung begeht, wer Geld, ein Geschenk oder andere Vorteile anbietet, verspricht, gibt oder entgegennimmt als Anreiz oder Belohnung für eine illegale, unethische oder unangemessene Handlung oder einen Vertrauensbruch.


Demnach sind Handlungen und Entscheidungen für CA Immo stets frei von jedem Anschein eines Interessenkonfliktes nach angemessenen, sachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen. Korrupte Geschäftspraktiken durch Mitarbeiter oder externe Dienstleister werden nicht geduldet. Bereits der Anschein von korrupten Geschäftspraktiken ist zu vermeiden. Als Leitsatz gilt: Wir leisten keine Zahlungen oder gewähren sonstige geldwerte Vorteile und nehmen keine Zahlungen

an, um gegen (wettbewerbs-) rechtliche Bestimmungen geschäftliche Vorteile zu erlangen. Dies gilt gegenüber Geschäftspartnern ebenso wie gegenüber Behörden und deren Mitarbeitern. Zuwendungen an politische Parteien, politische Exponenten und Religionsgemeinschaften (Spenden, Sachzuwendungen, etc.) sowie Geldgeschenke oder unberechtigte Zahlungen an Geschäftspartner oder Behörden sind strengstens untersagt und werden als (Versuch der) Bestechung gewertet.


Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wertinadäquaten Geschenke annehmen oder anbieten. Strikt untersagt ist das Anbieten, Versprechen bzw. in Aussicht stellen oder Gewähren von Geld oder Sachzuwendungen gleich welcher Art an Amtsträger und politische Exponenten. CA Immo hat im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption für ihre Mitarbeiter u. a. eine detaillierte Geschenk- und Spendenrichtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind.

Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption wird der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufwandsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

 Zu einer ordnungsgemäßen Geschäftspolitik gehört, den Missbrauch des Finanzsystems durch Verschleierung und Verschiebung von Vermögenswerten illegaler Herkunft sowie eine Finanzierung von Terrorismus zu verhindern. CA Immo unterstützt die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und hat intern eine Geldwäscherichtlinie (inkl. konkreter Maßnahmen) zur Verhinderung derartiger krimineller Aktivitäten erlassen.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette (Supply Chain Governance)

 Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst – ebenso wie der Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Als eines


der führenden Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft bekennen wir uns in unserem Einflussbereich zu Nachhaltigkeit im weitesten Sinne. Die Einhaltung verschiedenster Anforderungen und freiwilliger Standards im Bereich Governance, Umwelt und Soziales sind für uns, unsere Auftragnehmer und Lieferanten, über unsere gesamte Lieferkette hinweg seit langem verbindlich.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und des 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 Nachrichten, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards angefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt.

Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen sowie unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf den 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. 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 u. a. zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie, die auf unserer Website abrufbar ist¹⁾.

Whistleblower Programm

 Insbesondere seit Verabschiedung der EU-Whistleblower-Richtlinie im Dezember 2019 und deren Umsetzung durch das HinweisgeberInnenschutzgesetz sowie weitere begleitende Gesetzesänderungen hat der Schutz von Hinweisgebern beträchtlich an Bedeutung gewonnen. CA Immo sieht im Schutz von Hinweisgebern vor Repressalien nicht eine bloße regulatorische Verpflichtung, sondern vielmehr einen Anspruch an eine ethische und nachhaltige Unternehmenskultur.


Das individuelle Recht auf freie Meinungsäußerung schließt für uns das Recht ein, auf Missstände hinzuweisen. Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz von Hinweisgebern zu fördern, orientiert sich CA Immo an den internationalen Grundsätzen bzw. dem Best-Practice-Leitfaden von Transparency International. Diese Grundsätze wurden in einer mit dem Betriebsrat von CA Immo geschlossenen Betriebsvereinbarung verankert und regeln insbesondere:

- das Meldeverfahren (Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Meldungen, Vorgehen bei Interessenskonflikten, Dokumentationserfordernisse, zeitnahe Unterrichtung des Hinweisgebers über getroffene Maßnahmen);
- die Art der Meldekanäle (elektronisches Meldesystem);
- den Schutz der Vertraulichkeit der Identität von Hinweisgebern auch bei Nichtinanspruchnahme der anonymen Meldemöglichkeit sowie DSGVO-Konformität;
- das Verbot von Repressalien;
- den Schutz von Betroffenen;
- die Qualifikation und Schulung der für die Bearbeitung zuständigen Mitarbeiter, etc.

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo bereits im Jahr 2018 das ursprünglich bestehende Ombudsmannsystem durch ein webbasiertes Hinweisgebersystem ersetzt. Dieses System ermöglicht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Missstände anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, zu melden. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. CA Immo sieht darin

die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich stehen intern die Rechtsabteilung sowie Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden²⁾. Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Unsere Haltung zu Steuern und Abgaben (Tax Compliance & Disclosure)

 Wir bekennen uns zur Einhaltung der Steuerverpflichtungen und sind im Rahmen der Steuerrichtlinien des CA Immo Konzerns tätig. Die CA Immo Gruppe ist aktuell in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Serbien, der Schweiz und den Niederlanden steuerpflichtig. Dazu zählen u. a. die Körperschaftsteuer, die Umsatzsteuer, die Sozialversicherung für Arbeitgeber, die Gewerbesteuer, die Klimawandelabgabe und die Grundsteuer. Tax Compliance bedeutet für die CA Immo Gruppe, zur richtigen Zeit den richtigen Steuerbetrag zu zahlen, korrekte Steuererklärungen abzugeben und gleichzeitig die seitens des Gesetzgebers vorgegebenen Wahlrechte und bestehenden Gestaltungsalternativen im Sinne der steuerlichen Optimierung auszuüben. Die Strategie ist auf unsere internen Steuerrichtlinien abgestimmt und wird vom Gesamtvorstand genehmigt bzw. verantwortet und vom Aufsichtsrat bzw. seinem Prüfungsausschuss überwacht.

Bei der Strukturierung unserer Geschäftsaktivitäten berücksichtigen wir eine Reihe von Faktoren, darunter auch die Steuergesetze der Länder, in denen wir tätig sind. Wir nehmen bei der Auslegung der Steuergesetze keine unangemessene Haltung ein und sind bestrebt, sowohl nach dem Wortlaut als auch nach der Intention der lokalen Gesetze zu handeln.

Wir halten uns an unsere Steuerrichtlinien und betreiben keine aggressive Steuerplanung. Wir beteiligen uns auch nicht an künstlichen Steuervermeidungsprogrammen, um unsere Steuerschuld in den jeweiligen Ländern zu reduzieren. Sofern gesetzlich erforderlich, werden Meldungen im Zusammenhang mit geplanten Strukturierungen vorgenommen (DAC 6). Jegliche Steuerplanung, die wir vornehmen, hat kommerzielle und wirtschaftliche Substanz. Dabei berücksichtigen wir die potenziellen Auswirkungen auf unseren Ruf und unsere übergeordneten Ziele und Werte.

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

²⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hinweisgebersystem/whistleblower/>

Der Umfang wie auch die Komplexität unseres Geschäfts und damit das Volumen unserer Steuerverpflichtungen bedeuten, dass zwangsläufig auch Risiken entstehen können. Wir stellen sicher, dass potenzielle Risiken identifiziert, bewertet und proaktiv gemanagt werden, um den Steuerrichtlinien jedenfalls zu entsprechen.

Bei bestimmten Transaktionen oder Strukturierungen, die ein hohes Maß an Unsicherheit oder Komplexität aufweisen, holen wir externen Rat ein, um Risiken zu reduzieren. Auf der Grundlage des Engagements und der Expertise unserer Steuerteams setzen wir auch bei all unseren Handlungen in Bezug auf Steuerangelegenheiten professionelle Sorgfalt um.

Bei Meinungsverschiedenheiten mit Steuerbehörden bemühen wir uns um eine zügige Beilegung von Differenzen, indem wir Fragen möglichst vollständig und genau beantworten und einen offenen Dialog führen. Unser Ziel ist es, als Steuerzahler mit geringem Risiko und gutem Ruf zu gelten.

DIVERSITY & INCLUSION PROGRAMM



CA Immo ist in zahlreichen Ländern unterschiedlicher Sprache und Kultur tätig und anerkennt die gesellschaftliche Vielfalt sowie die Rechte jedes Einzelnen. Wir sind stets bemüht, die Vielfalt innerhalb des Unternehmens zu fördern. Mitarbeitern wird jener Raum gegeben, der ihnen die Ausschöpfung ihres vollen Potenzials ermöglicht, 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, ethnischer Zugehörigkeit, Beeinträchtigungen jedweder Art oder aus anderen Gründen zu schaffen. CA Immo toleriert kein respektloses oder unangemessenes Verhalten sowie keinerlei unfaire Behandlung jeglicher Form. Belästigungen sind für uns inakzeptabel.

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

Unsere Programme und Maßnahmen zum Thema Diversity & Inclusion sind im ESG-Bericht dargestellt.

KONZERN- LAGEBERICHT 2022

AMAZON COURT
Prag



KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Serbien 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 Rumänien – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 umfasst der Konzern insgesamt 144 Gesellschaften (31.12.2021: 165) mit 392 Mitarbeitern (31.12.2021: 441).

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung moderner Class-A Büroimmobilien in Kerneuropa. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab – von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. 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 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa (31.12.2021: 6,3Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2022 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 261 Mio. €

(31.12.2021: 302 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2022 ausschließlich Bestandsimmobilien sowie eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Bilanzwert von 477 Mio. € (31.12.2021: 497 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2022	31.12.2021
Österreich	13	18
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	3
Deutschland ²⁾	95	97
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	22
Zentral- und Osteuropa ³⁾	36	50
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Konzernweit	144	165
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	25

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden zwei 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 – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement wird durch die CA Immo Tochter omniCon durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Zentral- und 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 zentral- und osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen gemanagt.

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Obwohl sich die Stimmung auf den Märkten über die letzten Quartale eingetrübt hat, reagierte die Arbeitslosigkeit nur sehr langsam und blieb auf oder nahe historischer Tiefststände. CA Immo's Kernmärkte verzeichneten zum Ende des Jahres 2022 Arbeitslosenquoten zwischen 2,3% (Tschechische Republik) und 5% (Österreich).

Trotz fehlender positiver Nachrichten betrug die Nachfrage nach Büroflächen, gemessen an der Nettoabsorption (Veränderung der in Anspruch genommenen (vermieteten oder eigengenutzten) Büroflächen), im Jahr 2022 in den acht Kernmärkten von CA Immo 3,38 Mio. m² (+7% im Jahresvergleich). Insbesondere dank der starken Nachfrage in München, Budapest, Prag und Warschau war die Gesamtnachfrage relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt. Ein kleiner Rückgang im vierten Quartal könnte jedoch auf einen langsameren Start im Jahr 2023 hinweisen. Die Nachfrage gemessen an der Nettoabsorption im Jahr 2022 war die stärkste seit Ausbruch der Pandemie, da alle Märkte mit Ausnahme von Düsseldorf (–8.300 m²) eine positive Entwicklung verzeichneten (insgesamt 740.000 m², im Vergleich zu –5.000 m² im Jahr 2021).

Eine solide Nachfrage und weniger Projektfertigstellungen in den meisten Märkten haben zu weiteren Anstiegen der Spitzenmieten geführt, insbesondere in Düsseldorf, Prag und München (33%, 10% und 8%). Die Spitzenmieten blieben nur in Budapest auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die stärkere Nachfrage der Mieter haben sich die Leerstandsquoten in Warschau (–107 bps), Frankfurt (–42 bps), Wien (–29 bps), München (–12 bps) und Prag (–8 bps) verringert. Budapest (+213 bps), Berlin (+66 bps) und Düsseldorf hingegen haben aufgrund vermehrter Projektfertigstellungen einen Anstieg verzeichnet.

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND ¹⁾

Nachfrage

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds im Jahr 2022 hat sich der Büovermietungsmarkt in den vier Kernmärkten der CA Immo in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr mit einem geringen Rückgang um 3% relativ gut gehalten. Dieses Ergebnis wäre jedoch viel schwächer ausgefallen, wenn nicht die robuste Nachfrage in München (+14% im Vergleich zum Vorjahr) gewesen wäre. Während alle Märkte bis zum dritten Quartal 2022 über ihren Vorjahreswerten lagen, zog der Rückgang der

Aktivität gegen Ende des Jahres die Ergebnisse für Frankfurt, Berlin und Düsseldorf (–15%, –9% bzw. –5% im Vergleich zum Vorjahr) deutlich nach unten.

Die Muster der sektoralen Nachfragestruktur blieben im Jahr 2022 weitgehend unverändert, mit der einzigen bemerkenswerten Verschiebung in Berlin in Richtung des IT- und Hightech- sowie des Produktionssektors. Dies ist eine positive Verschiebung, die darauf hinweist, dass die Start-up-Hauptstadt Deutschlands in der Lage ist, ihre Arbeitskräftekapazität für den Übergang in traditionellere Segmente zu nutzen und zu erweitern. Der öffentliche Sektor und professionelle Dienstleistungen bleiben das Rückgrat der Nachfrage in Düsseldorf, während Verbraucherdienstleistungen und Fertigung schwächer geworden sind. Verbraucherdienstleistungen waren der einzige Sektor, der in München signifikant schwächer wurde, während IT- und Hightech-, professionelle Dienstleistungen und Produktionssektoren an Bedeutung gewannen. Professionelle Dienstleistungen verzeichneten in Frankfurt ein starkes Ergebnis, ebenso wie der Finanzsektor. Der öffentliche Sektor spielt weiterhin eine wichtige Rolle bei der Generierung von Büroflächennachfrage in den deutschen Märkten, wobei Berlin (22%) und Düsseldorf (29%) die wichtigsten Positionen einnehmen.

Mieten

Die Spitzenmieten setzten 2022 ihren Anstieg fort und erreichten in Frankfurt 46,4 € pro m² (+2% im Jahresvergleich), in München 45,0 € pro m² (+8% im Jahresvergleich), in Berlin 43,5 € pro m² (+6% im Jahresvergleich) und in Düsseldorf 38,0 € pro m² (+33% im Jahresvergleich). Die durchschnittlichen Mieten stiegen in allen Märkten außer in Frankfurt wesentlich langsamer an als die Spitzenmieten, was die anhaltende Markt bifurkation und die geringe Verfügbarkeit von erstklassigen Büroflächen unterstreicht.

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2022 wurden aufgrund von Bauverzögerungen weniger neue Büroflächen fertiggestellt als zu Ende des letzten Jahres angenommen wurde. Der größte Rückgang fand in Berlin statt, wo nur 396.200 Quadratmeter auf den Markt kamen, während die Prognose Ende 2021 mehr als dreimal so hoch war. In den vier Kernmärkten wurden 2022 in etwa genauso viel oder sogar weniger neue Flächen fertiggestellt als im Vorjahr. Für das Jahr 2023 wird in allen Märkten außer Berlin ein moderater

¹⁾ Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

Anstieg des Angebots erwartet, wo erneut ein Neubauvolumen von über 1,2 Millionen Quadratmetern prognostiziert wird.

Die Leerstandsquote hat aufgrund von geringerer Bautätigkeit und stabiler Nachfrage in Frankfurt und München

abgenommen (auf 8,8% bzw. 4,4%). Ein stärkeres Angebot in Düsseldorf und schwächere Nachfrage in Berlin haben zu einem Anstieg der Leerstandsquoten in diesen Märkten im Jahr 2022 beigetragen (auf 9,8% bzw. 3,4%).

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2022	2021	Veränderung in %/Basispunkten
Berlin			
Vermietungsleistung in m ²	741.200	817.000	-9,3
Leerstandsquote in %	3,4	2,8	66 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	43,50	41,00	6,1
Spitzenrenditen in %	3,55	2,50	105 bps
Düsseldorf			
Vermietungsleistung in m ²	287.500	301.500	-4,6
Leerstandsquote in %	9,8	9,0	83 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	38,00	28,50	33,3
Spitzenrenditen in %	3,80	2,75	105 bps
Frankfurt am Main			
Vermietungsleistung in m ²	369.000	436.800	-16,0
Leerstandsquote in %	8,8	9,2	-42 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	46,40	45,50	2,0
Spitzenrenditen in %	3,75	2,70	105 bps
München			
Vermietungsleistung in m ²	736.500	643.900	14,4
Leerstandsquote in %	4,4	4,5	-12 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	45,00	41,50	8,4
Spitzenrenditen in %	3,55	2,50	105 bps

Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

BÜROMÄRKTE IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

Nachfrage

Die Hauptstädte in Österreich und der CEE-Region konnten im Jahr 2022 mit einem Nettozuwachs von 30% deutlich an Dynamik zurückgewinnen. Zu den Haupttreibern zählten Warschau, Prag und Budapest (+47%, +38% bzw. +13%), während die Nachfrage in Wien nur um 3% wuchs. Ähnlich wie in Deutschland gab es in der Region im letzten Quartal 2022 eine Abschwächung der Nachfrage, mit der bemerkenswerten Ausnahme von Warschau, wo zum Ende des Jahres ein Zuwachs zu verzeichnen war.

Die Nachfrage des Finanzsektors nach modernen Büroflächen erlebte 2022 nach zwei Jahren gedämpften Interesses eine Rückkehr, insbesondere in Warschau. In Budapest war der Produktionssektor zusammen mit dem Finanzsektor die wichtigsten Treiber des Nettozuwachses. Prag hat sich als einer der führenden Standorte für IT/Hightech-Unternehmen etabliert und verfügt über eine zuverlässige Präsenz im Produktionssegment. In Wien war die Nachfrage vom traditionell dominanten öffentlichen Sektor langsamer, während ein stärker als übliches Interesse seitens des IT/Hightech-, Verbraucherdienstleistungs- und vor allem Geschäftsdienstleistungssektors verzeichnet wurde. Warschau erlebte eine Rückkehr zur Vor-

¹⁾ Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

Pandemie-Dominanz des Finanz- und Geschäftsdienstleistungssektors, ohne dass es zu nennenswerten Einbußen bei anderen Segmenten kam.

Mieten

Die Spitzenmieten sind 2022 in allen Märkten außer Budapest gestiegen, wo der Mietpreis stabil blieb. Sie erreichten 27,0 € pro m² in Wien (+4% im Jahresvergleich), 26,5 € pro m² in Prag (+10% im Jahresvergleich), 26,0 € pro m² in Warschau (+2% im Jahresvergleich) und 24,0 € pro m² in Budapest (keine Veränderung zum Vorjahr). Mit Ausnahme von Prag ist das Wachstum der Spitzenmieten in Österreich und CEE im Vergleich zu den deutschen Märkten spürbar langsamer. Andererseits wuchsen die Durchschnittsmieten mit der gleichen Rate oder sogar schneller als die Spitzenmieten, was die breitere Definition von Premium-Lagen in diesen Märkten bestätigt.

Neue Flächen und Leerstand

Das Angebot an neuen Büroflächen hat sich 2022 in Wien und Prag erhöht (+98% und +31% im Jahresver-

gleich), obwohl die Wachstumsraten durch den vergleichsweise niedrigen Ausgangspunkt des Vorjahres bedingt sind. Auch Budapest hatte mit einem niedrigen Ausgangspunkt im Jahr 2021 zu kämpfen, aber im Jahr 2022 wurde mit 267.000 m² die größte Menge an neuen Büroflächen in den letzten zehn Jahren geliefert. Warschau hatte dagegen nur einen Zugang von 237.000 m² (-27% im Jahresvergleich) im Jahr 2022 zu verzeichnen. Die Prognose für 2023 sieht eine Verdoppelung der Projektfertigstellungen in Prag und Wien vor, während der Neubau in Budapest um etwa 32% und in Warschau sogar auf etwas mehr als 42.000 m² gelieferter Fläche zurückgehen könnte.

Die Entwicklung der Leerstandsquote war in allen Märkten außer Budapest positiv, dank einer stärkeren Nachfrage und moderater Bautätigkeit. Die ungarische Hauptstadt war mit einem erhöhten Angebot konfrontiert, was die Leerstandsquote im Jahr 2022 auf 11,3% erhöhte.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

	2022	2021	Veränderung in %/Basispunkten
Budapest			
Vermietungsleistung in m ²	247.000	217.900	13,3
Leerstandsquote in %	11,3	9,2	213 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	24,00	24,00	0,0
Spitzenrenditen in %	6,00	5,25	75 bps
Prag			
Vermietungsleistung in m ²	295.300	217.300	37,9
Leerstandsquote in %	7,7	7,8	-8 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	26,50	24,00	10,4
Spitzenrenditen in %	4,80	4,25	55 bps
Wien			
Vermietungsleistung in m ²	171.000	166.000	3,0
Leerstandsquote in %	3,9	4,2	-29 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,00	26,00	3,8
Spitzenrenditen in %	3,90	3,20	70 bps
Warschau			
Vermietungsleistung in m ²	522.700	356.600	46,6
Leerstandsquote in %	11,6	12,7	-107 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	26,00	25,50	2,0
Spitzenrenditen in %	5,25	4,50	75 bps

Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

Die über die letzten Quartale vorherrschenden Marktbedingungen, insbesondere geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, einer sich abschwächenden Wirtschaftsdynamik und stark gestiegenen Zinsen, haben die Investitionsbereitschaft der Anleger in Immobilien deutlich gebremst. Die Kernmärkte von CA Immo waren von dieser Abschwächung in etwa gleich stark betroffen.

Das Gesamtvolumen von Immobilientransaktionen in den vier Hauptmärkten von CA Immo in Deutschland belief sich im Jahr 2022 auf 23,2 Mrd. € und fiel deutlich gegenüber 56,8 Mrd. € im Vorjahr (–59% im Jahresvergleich). Der Rückgang in den Hauptstädten von Österreich und CEE war mit –42% im Jahresvergleich etwas geringer, da das Volumen von 11,6 Mrd. € im Jahr 2021 bereits auf 6,7 Mrd. € gesunken war. Der Rückgang der Aktivität im vierten Quartal 2022 in den meisten Segmenten ist besonders auffällig, da dies traditionell das stärkste Quartal für Transaktionen ist.

Die Investitionen in Büroimmobilien sind 2022 in allen Märkten außer in Düsseldorf zurückgegangen. Mit einem Volumen von 17,0 Mrd. € (–29% im Vergleich zum Vorjahr) war der Gesamtrückgang jedoch stärker gedämpft als im gesamten gewerblichen Transaktionsmarkt. Der bedeutendere Rückgang der Transaktionen in Deutschland kann zum Teil auf den Rückgang der Wohnimmobilientransaktionen zurückgeführt werden.

Ein Jahrzehnt ununterbrochener Renditekompression (mit der geringfügigen Ausnahme einer durch die Pandemie geschwächten Rendite in Warschau und Budapest) ist zum Stillstand gekommen. Einer der unmittelbaren Gründe für die Renditedekompression war der Anstieg der Zinssätze in der Eurozone und in benachbarten Ländern. Spitzenrenditen haben sich zuerst dort ausgeweitet, wo sie am niedrigsten waren: Deutschland und Wien in der ersten Hälfte des Jahres 2022, gefolgt von CEE ab dem 3. Quartal. Die Gesamtausweitung betrug 105 bps in Deutschland, während in CEE der höchste Wert in Warschau mit 85 bps erreicht wurde.

¹⁾ Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

IMMOBILIENVERMÖGEN

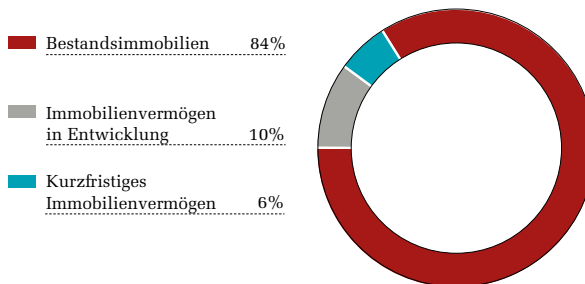
Geschäftsfelder und Kernmärkte

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 hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolstädten spezialisiert. Ziel ist die laufende Optimierung, Wertsteigerung und profitable Bewirtschaftung des Bestandsimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernstädten. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Verwertung bzw. Bebauung von Grundstücksreserven.

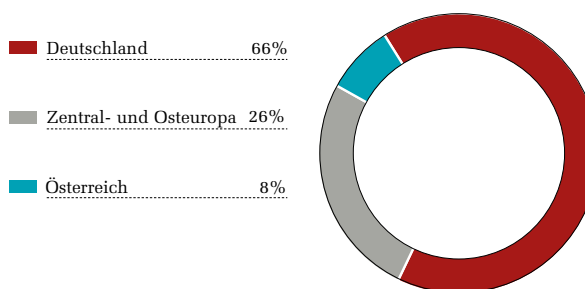
5,9 Mrd. € Immobilienvermögen

Der Übernahme von zwei eigenen Projektfertigstellungen in den Bestand sowie einer Bestandsakquisition standen diverse Bestandsverkäufe im Jahr 2022 gegenüber. Der Wert des Immobilienvermögens hat sich im Jahresverlauf dadurch insgesamt um -5% auf 5,9 Mrd. € zum Stichtag verringert (2021: 6,3 Mrd. €). Davon entfallen 5,0 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,6 Mrd. € (10%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 335,1 Mio. € (6%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 66% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN (Basis: 5,9 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN (Basis: 5,9 Mrd. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2022 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	377,1	0,0	100,4	477,5	8,1
Deutschland	3.086,2	596,1	192,1	3.874,4	65,6
Tschechien	473,5	0,5	0,0	474,0	8,0
Ungarn	457,0	0,0	0,0	457,0	7,7
Polen	545,6	0,0	0,0	545,6	9,2
Serbien	39,4	0,0	42,6	81,9	1,4
Zwischensumme	4.978,7	596,6	335,1	5.910,5	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	84,2%	10,1%	5,7%		

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

²⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2022

Im Geschäftsjahr 2022 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die gemäß Portfoliostrategie in Bezug auf Standort, Assetklasse und Größe nicht dem Kerngeschäft zugehörig sind. Gleichzeitig wird die Qualität, Bewirtschaftungseffizienz und Nachhaltigkeit des CA Immo Bestandsportfolios verbessert. Die Verkaufserlöse investiert CA Immo u. a. in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden, selektive Bestandszukäufe sowie das Bilanzmanagement.

Projektfertigstellungen

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2022 mit dem ONE und Grasblau zwei selbst entwickelte Gebäude mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 516,0 Mio. € fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Diese Portfoliozugänge werden bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 27 Mio. € pro Jahr stärken. Darüber hinaus haben CA Immo und UBM das in einem Joint Venture entwickelte Wohn- und Büroprojekt „Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz fertig gestellt und verkauft.

Mit der Fertigstellung bzw. Übernahme dieser Projekte in den eigenen Bestand reduzierte sich das gesamte Investitionsvolumen der Projekte in Umsetzung im Vergleich zum 31.12.2021 um 50%.

Am 30. Juni erfolgte die formelle Bauabnahme durch die Bauaufsicht für das **Frankfurter Hochhausprojekt ONE**. Mit Fertigstellung ist der ONE nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios, die ersten Mieter konnten den Bürobetrieb bereits aufnehmen. Der 190 m hohe ONE bietet auf 49 Etagen rund 68.600 m² Mietfläche, die sich auf Büros, ein Hotel, Coworking Spaces und eine Skybar verteilen. Der ONE war per Jahresende 2022 zu 41% vermietet (wirtschaftliche Vermietungsquote), für rd. 76% der Fläche waren zum Stichtag Mietverträge unterzeichnet.



Das Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2021 AUF 2022 UND KENNZAHLEN 2022

		Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2021	Mio. €	496,5	3.731,7	2.026,1	6.254,2
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	96,9	0,0	96,9
Investitionen ¹⁾	Mio. €	1,2	164,4	29,1	194,6
Neubewertung	Mio. €	24,4	-48,6	-87,2	-111,4
Wertminderung/Abschreibung	Mio. €	-0,3	-3,7	0,0	-4,0
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	-0,2	1,8	-0,3	1,3
Abgänge	Mio. €	-44,1	-67,9	-408,8	-520,8
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Immobilienvermögen 31.12.2022	Mio. €	477,5	3.874,4	1.558,5	5.910,5
Jahresmieterlös	Mio. €	26,8	98,9	88,0	213,8
Annualisierter Mieterlös ²⁾	Mio. €	25,2	103,1	91,9	220,2
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	15,4	3,9	14,6	10,1
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,2	3,7	5,9	4,6

¹⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

²⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2022 verkauften Objekte (2,2 Mio. €)

Im August 2022 wurde das 13.350 m² große **Büroprojekt Grasblau in Berlin** fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Grasblau wurde von CA Immo als weiteres voll digitalisiertes Bürogebäude für einen effizienten, sicheren und nachhaltigen Gebäudebetrieb entwickelt. Die wirtschaftliche Vermietungsquote lag per Ende 2022 bei 47%, für rd. 76% der Fläche waren zum Stichtag Mietverträge unterzeichnet.

Akquisitionen

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

Verkäufe

CA Immo hat im Geschäftsjahr den Verkauf von älteren und nicht-strategischen Bestandsgebäuden sowie von deutschen Grundstücksreserven und einer Projektfertigstellung erfolgreich abgeschlossen. Mit dem Verkauf des

165.000 m² großen, sieben Gebäude umfassenden **Büroportfolios in Bukarest** zog sich CA Immo im November aus dem rumänischen Markt zurück. Mit den Objekten wurde auch das rumänische CA Immo-Team vom Käufer übernommen.

Das im Jahr 2022 verkaufte Immobilienvermögen¹⁾ brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 199,3 Mio. € (2021: 162,9 Mio. €) und einen Ergebnisbeitrag von 42,7 Mio. € (2021: 64,5 Mio. €). Die im Jahr 2022 erzielten Verkaufserlöse lagen im Schnitt deutlich über den letzten Buchwerten zum Vorstichtag (exkl. Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs Rumänien).

Investitionen

2022 investierte CA Immo insgesamt 203,5 Mio. € (2021: 277,2 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 56,7 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 146,8 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

ÜBERSICHT DER IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Anzahl Liegenschaften	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
R70	Budapest	Büro	Gebäude	1	Q1 2022	100%	19.241	30,3
Bodenseestraße 229	München	Hotel	Gebäude	1	Q1 2022	100%	4.970	15,8
Rheinwiesen II	Mainz	Wohnen	Grundstück	1	Q1 2022	100%	1.463	1,4
Hafenspitze Highrise	Mainz	Büro	Grundstück	1	Q1 2022	100%	1.814	2,5
Molenkopf Nord	Mainz	Wohnen	Grundstück	1	Q1 2022	50%	3.252	4,3
Hafenblick I	Mainz	Wohnen	Grundstück	1	Q1 2022	50%	6.569	6,2
Meininger Hotel Frankfurt	Frankfurt	Hotel	Gebäude	1	Q1 2022	100%	4.497	22,2
Rheinwiesen I	Mainz	Büro	Grundstück	1	Q2 2022	50%	5.641	1,4
Handelskai 388	Wien	Büro	Gebäude	1	Q2 2022	100%	23.066	44,1
ESV Baumkirchen	München	Sonstige	Grundstück	1	Q2 2022	100%	2.818	0,4
Kaufmannshof	Mainz	Wohnen	Gebäude	1	Q3 2022	50%	7.004	27,7
Gassnerallee I	Mainz	Büro	Grundstück	1	Q3 2022	50%	4.216	0,9
Rumänien gesamt	Bukarest	Büro	Gebäude	7	Q4 2022	100%	165.018	376,7
Gleisdreieck Pasing	München	Wohnen	Gebäude	1	Q4 2022	100%	22.413	19,7
Baufeld Bodenseestraße	München	Wohnen	Grundstück	1	Q4 2022	100%	876	0,0
Gesamt				21			272.858	553,8

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

²⁾ Fläche: Bei Bestandsgebäuden: Mietfläche, bei Grundstücken: Grundstücksfläche

¹⁾ Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity), exkl. Verkaufserlöse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 84% am Gesamtimmobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernstädten abgewickelt. Details zur Nachhaltigkeit des Gebäudebestands finden Sie im ESG Bericht.

Aufgegebener Geschäftsbereich Rumänien

Das rumänische Portfolio wurde im November 2022 verkauft (siehe auch Kapitel „Immobilienvermögen“). Das Ergebnis (nach Steuern) des rumänischen Portfolios im Jahr 2022 als auch die Vergleichszahlen werden zum 31.12.2022 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgegebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Rumänische Ergebnisbeiträge sind somit nicht in den Kennzahlen dieses Kapitels enthalten.

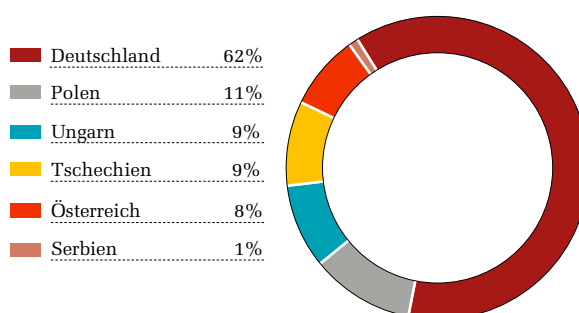
Anteiliges Bestandswachstum in Deutschland

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2022 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 5,0 Mrd. € (2021: 5,0 Mrd. €). Aufgrund diverser Portfoliozugänge in Deutschland und Portfolioverkäufen in den anderen Regionen (siehe auch Kapitel „Immobilienvermögen“) hat

sich der Anteil des deutschen Bestandsvermögens am gesamten Bestandsportfolio im Jahresverlauf von 50% auf 62% erhöht.

In Summe verzeichnete CA Immo 2022 Mieterlöse in Höhe von 213,8 Mio. € (2021: 201,1 Mio. €), davon entfielen rd. 41% auf CEE. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 4,6%²⁾ (2021: 4,6%³⁾). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt nun bei 94% (2021: 91%). Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios liegt zum Stichtag bei 89,9%²⁾ (31.12.2021: 88,9%³⁾).

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (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	377,1	132.406	84,6	19,5	5,2
Deutschland	2.484,6	382.829	96,1	91,1	3,7
Tschechien	473,5	145.989	94,6	25,8	5,4
Ungarn	456,9	194.361	71,8	25,8	5,6
Polen	514,9	156.179	92,7	33,3	6,5
Serbien	37,6	19.621	78,4	2,9	7,8
Zwischensumme	4.344,6	1.031.385	89,9	198,3	4,6
Sonstige Bestandsimmobilien	634,2	83.334			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.978,7	1.114.719			

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Berichtsstichtag noch in der Stabilisierungsphase befinden

²⁾ 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.

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung ZigZag (Mainz), die sich zum 31.12.2021 noch in der Stabilisierungsphase befand

Vermietungsleistung 2022

CA Immo vermietete 2022 konzernweit in Summe rd. 157.000 m² vermietbare Nutzfläche, davon entfielen 10% auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive der Projekt-Vorvermietungen ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 13% gemessen am zum 31.12.2022 rd. 1,1 Mio. m² umfassenden Bestandsportfolio der Gruppe. 59% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 41% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter.

Mieterstruktur und Auslaufprofil der Mietverträge

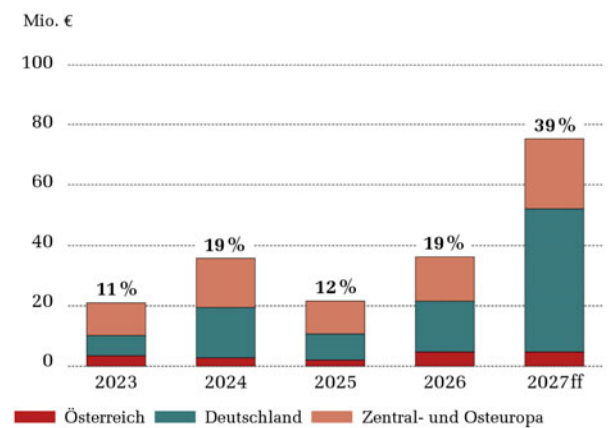
Knapp 40% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,4 Jahren (2021: 4,0 Jahre). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter – darunter große Marken wie Google, PwC und Bosch – machen rd. 36,5% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN ¹⁾

in m ²	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	15.747	30.539	6.941	53.228
Österreich	0	8.795	10.041	18.835
CEE	0	44.291	40.982	85.273
Summe	15.747	83.625	57.963	157.336

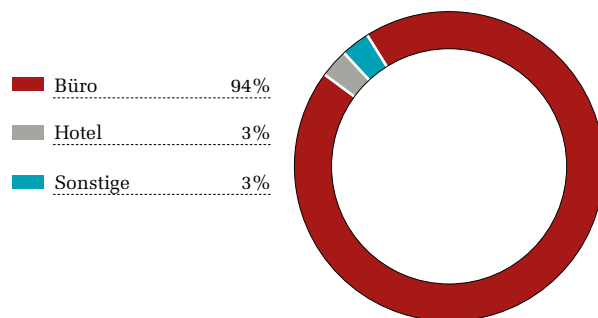
¹⁾ Exkl. Rumänien

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE ¹⁾

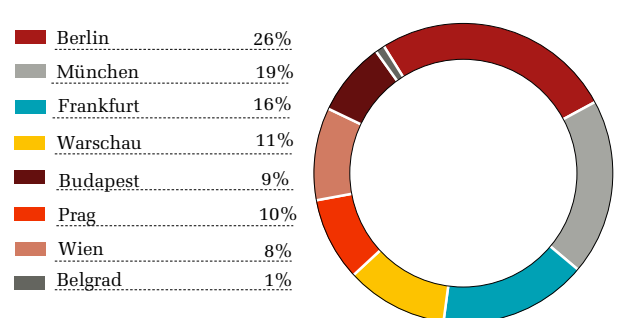


¹⁾ auf Basis der annualisierten Mieterlöse, Laufzeit bis zum nächstmöglichen Vertragsende

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 5,0MRD. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH STÄDTEN (BASIS: 5,0MRD. €)



Like-for-like Portfolioentwicklung

Die Like-for-like Betrachtung des Portfolios gibt einen Überblick über die Entwicklung der wesentlichen Portfolio Kennzahlen im Jahresvergleich, bereinigt um Portfolioveränderungen (Immobilienzu- und -abgänge), um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Die Reduktion des Bilanzwertes wie auch der Anstieg der Bruttorendite im Laufe des Jahres 2022 resultierten

hauptsächlich aus dem negativen Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung, das veränderte Marktbedingungen in allen CA Immo-Märkten reflektiert. Steigende Mieteinnahmen und stabile bis steigende Vermietungsquoten an nahezu allen Standorten sind das Ergebnis von Mietvertragsanpassungen aufgrund von Indexierungsklauseln bzw. der stärkeren Vermietungsleistung im Nachgang der Pandemie.

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG

in Mio. €	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Österreich	377,1	380,0	19,5	18,2	5,2	4,9	84,6	85,7
Deutschland	2.374,1	2.429,1	85,8	79,1	3,6	3,3	95,9	95,6
Tschechien	390,9	394,0	19,6	19,2	5,5	4,8	94,6	82,7
Ungarn	456,9	485,1	25,8	26,1	5,6	5,6	71,8	77,2
Polen	514,9	532,2	32,3	33,3	6,5	6,3	92,7	88,4
Serbien	37,6	37,1	3,3	3,2	7,8	8,1	78,4	80,1
Gesamt	4.151,5	4.257,5	186,3	179,2	4,6	4,3	89,6	88,4

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

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

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 Verkauf bzw. Übernahme von fertig gestellten Gebäuden in den eigenen Bestand deckt CA Immo das volle Spektrum an Projektentwicklungs-Leistungen ab.

Details zu Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung finden Sie im ESG Bericht.

100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2022 machte die Developmentsparte mit rd. 682,4 Mio. € Bilanzwert (2021: 1.190,4 Mio. €) einen Anteil von rd. 12% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus.¹⁾ Die Entwicklungstätigkeit konzentriert sich (bis auf eine Grundstücksreserve in Prag) zu 100% auf Deutschland (nach Bilanzwert). Das Immobilienvermögen in Entwicklung gliedert sich in Grundstücksreserven (32%), Projekte in Planung (21%) und Projekte in Umsetzung (47%).

Projektfertigstellungen 2022

Im Geschäftsjahr stellte CA Immo zwei Gebäude für den eigenen Bestand und eines zum Verkauf fertig (Details finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“). Das gesamte Investitionsvolumen (inkl. Grundstücke) aller Projektfertigstellungen 2022 lag bei 553,8 Mio. €.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

in Mio. €	Grundstücks-reserve		Projekte in Planung		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Frankfurt	29,4	13,4	78,6	55,3	0,0	0,0	108,1	15,8
Berlin	88,7	40,5	46,0	32,4	321,4	100,0	456,1	66,8
München	100,3	45,8	17,4	12,3	0,0	0,0	117,8	17,3
Deutschland	218,4	99,8	142,1	100,0	321,4	100,0	681,9	99,9
Tschechien	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Osteuropa	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1
Gesamt	218,9	100,0	142,1	100,0	321,4	100,0	682,4	100,0

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

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitions-volumen ¹⁾	Offene Bau-kosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoer-stellungs-rendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorver-wertung ³⁾ in %	Geplante Fertigstellung
Projekte (für eigenen Bestand)									
Upbeat	334,0	264,3	34.911	5,0	Berlin	Büro	100	100	Q1 2026
Hochhaus am Europaplatz	142,8	21,4	22.948	6,1	Berlin	Büro	100	100	Q1 2024
Summe	476,8	285,7	57.859	5,3				100	
Projekte (für Verkauf)									
Flösserhof	43,8	13,2	6.371		Mainz	Wohnen	50,1	53	Q4 2023
Summe	43,8	13,2	6.371						
Gesamt	520,6	299,0	64.230						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 428,0 Mio. €)

²⁾ Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vermietungsquote, Projekte für Verkauf: Verkauf

¹⁾ Inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven (kurzfristiges Immobilienvermögen)

Projekt-Vorvermietungen

Im Jahr 2022 unterzeichnete CA Immo Mietverträge für insgesamt rd. 15.700 m² Nutzfläche von im Bau befindlichen Projektentwicklungen.

Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten

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. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung mit Upbeat und Hochhaus am Europaplatz zwei Büroprojekte in Umsetzung, die beide bereits vor Baustart komplett an die Deutsche Kreditbank (DKB) bzw. an KPMG vorvermietet wurden.

Mainz

Gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz entwickelt CA Immo den **Zollhafen Mainz**, ein neues urbanes Viertel auf rd. 22 ha Fläche direkt am Rheinufer. Aktuell hat CA Immo gemeinsam mit der UBM Development Deutschland GmbH unter dem Namen Flösserhof ein Gebäude mit Schwerpunkt Wohnnutzung im Bau. Im September wurde mit dem Richtfest die Fertigstellung des Rohbaus gefeiert.

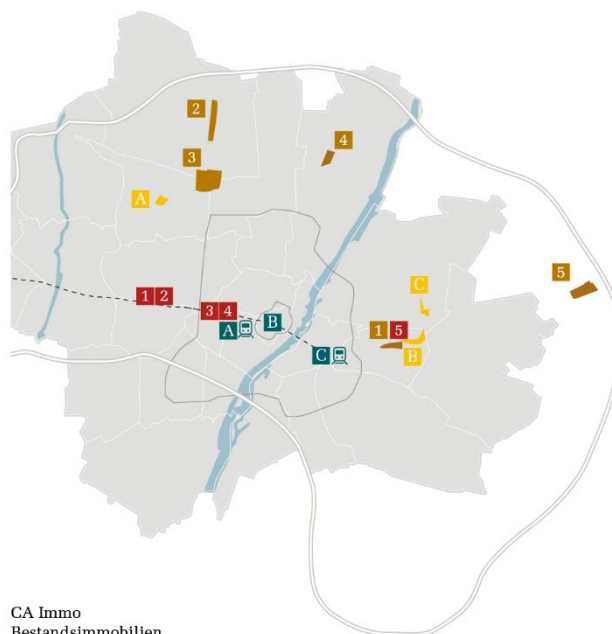
München

In München verfügt CA Immo unter anderem über großflächige Liegenschaftsreserven in gut an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr angeschlossener Stadt(rand)lage (siehe Grafik). Die Baufelder sind Großteils für Wohnen vorgesehen und befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung.

Ende 2022 wurde mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan) des neuen **Wohnquartiers Langes Land** ein wesentlicher Meilenstein erreicht. Auf dem rd. 9 ha großen Areal soll ein lebendiges Quartier mit rund 900 Wohnungen für ca. 2.000 Bewohner sowie ergänzenden sozialen Nutzungen und attraktiven Freiräumen entstehen. Wesentlicher Fortschritt war auch die Erreichung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde **Feldkirchen** für ein weiteres, rd. 27 ha großes CA Immo-Grundstücksareal im Münchner Osten.

Im **Quartier Baumkirchen Mitte** wurde die Baugenehmigung für ein Holz-Hybridgebäude mit geförderter Wohnnutzung auf dem letzten Baufeld erteilt.

CA IMMO GRUNDSTÜCKSRISERVE IN MÜNCHEN



CA Immo Bestandsimmobilien

- 1 Ambigon
- 2 MY.O
- 3 Kontorhaus
- 4 Skygarden
- 5 NEO

CA Immo Grundstücksreserve

- A Moosach
- B Rangierbahnhof Ost
- C Daglfing

CA Immo Quartiersentwicklung

- 1 Baumkirchen Mitte
- 2 Wohnquartier Langes Land
- 3 Eggartensiedlung
- 4 Viertel Four
- 5 Feldkirchen

Orientierungspunkte

- A Hauptbahnhof
- B Marienplatz
- C Bahnhof Ost
- S-Bahn Stammstrecke
- = Äußerer Ring
- Mittlerer Ring
- Altstadt Ring

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 / 2.800m 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

PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG

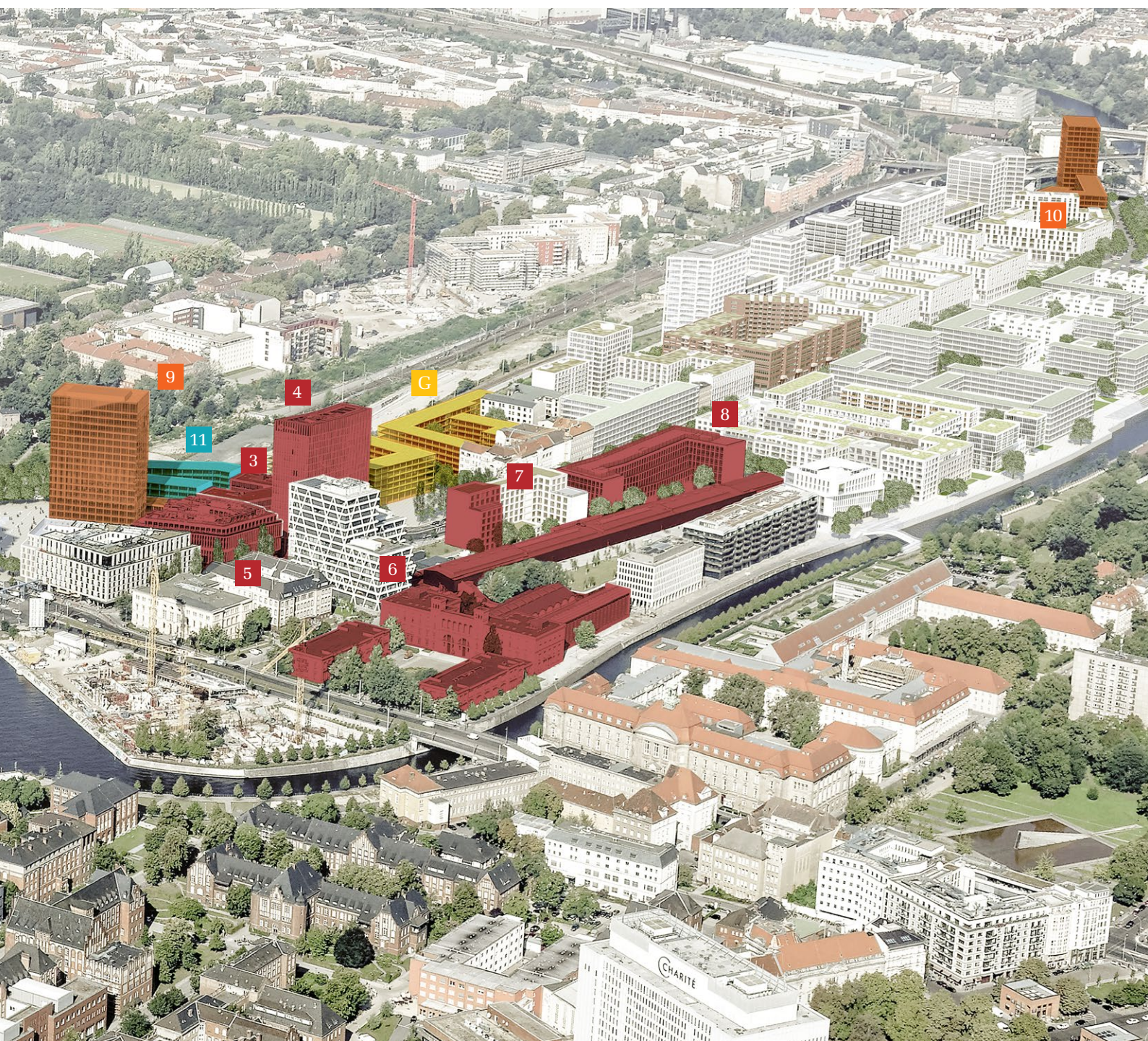
11 BAUFELD 2

Büro / 17.000 m² / 2026 / in Bauvorbereitung

GRUNDSTÜCKSRERESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substantielle 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 oder der Einmarsch Russlands in die Ukraine 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 Verkehrswerte auf den ermittelten Marktwerten nach Fertigstellung unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen sowie einem kalkulatorischen Ansatz eines – nach Baufortschritt – angemessenen Entwicklungsgewinns („Developerprofit“). 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 und davon 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 31.12.2022 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet. 2022 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen durch CB Richard Ellis durchgeführt.

Marktumfeld 2022

Die über die letzten Quartale vorherrschenden Marktbedingungen, insbesondere geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, einer sich abschwächenden Wirtschaftsdynamik und stark gestiegenen Zinsen, haben die Investitionsbereitschaft der Anleger in Immobilien deutlich gebremst. Die Kernmärkte von CA Immo waren von dieser Abschwächung in etwa gleich stark betroffen.

Das Gesamtvolumen der Immobilientransaktionen in den vier Hauptmärkten von CA Immo in Deutschland belief sich im Jahr 2022 auf 23,2 Mrd. € und fiel deutlich gegenüber 56,8 Mrd. € im Vorjahr (–59% im Jahresvergleich). Die Investitionen in Büroimmobilien sind 2022 in allen Märkten außer in Düsseldorf zurückgegangen. Der bedeutendere Rückgang der Investitionsbereitschaft in Deutschland kann zum Teil auf den Rückgang der Wohnimmobilientransaktionen zurückgeführt werden. Der Rückgang der Aktivität im vierten Quartal 2022 in

den meisten Segmenten ist jedoch besonders aussagekräftig, da dies traditionell das stärkste Quartal für Transaktionen ist. Mit einem Volumen von 17,0 Mrd. € (-29% im Vergleich zum Vorjahr) war der Gesamtrückgang jedoch stärker gedämpft als im gesamten gewerblichen Transaktionsbereich.

Der Rückgang in den Hauptstädten von Österreich und CEE war mit -42% im Jahresvergleich etwas geringer (von 11,6 Mrd. € im Jahr 2021 auf 6,7 Mrd. €).

Ein Jahrzehnt ununterbrochener Renditekompression (mit der geringfügigen Ausnahme einer durch die Pandemie geschwächten Rendite in Warschau und Budapest) ist zum Stillstand gekommen. Einer der unmittelbaren Faktoren für die Renditekompression war der Anstieg der Zinssätze in der Eurozone und in benachbarten Ländern. Die Spitzenrenditen haben sich zuerst dort ausgeweitet, wo sie am niedrigsten waren: in Deutschland und Wien in der ersten Hälfte des Jahres 2022, gefolgt von CEE ab dem 3. Quartal. Die Gesamtausweitung betrug 105 bps in Deutschland, während in CEE der höchste Wert in Warschau mit 85 bps erreicht wurde.

Trotz fehlender positiver Nachrichten betrug die Nachfrage nach Büroflächen, gemessen an der Nettoabsorption (Veränderung der in Anspruch genommenen (vermieteten oder eigengenutzten) Büroflächen), im Jahr 2022 in den acht Kernmärkten von CA Immo 3,38 Mio. m² (+7% im Jahresvergleich). Insbesondere dank der starken Nachfrage in München, Budapest, Prag und Warschau war die Gesamtnachfrage relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt. Ein kleiner Rückgang im vierten Quartal könnte jedoch auf einen langsameren Start im Jahr 2023 hinweisen. Die Nachfrage gemessen an der Nettoabsorption im Jahr 2022 war die stärkste seit Ausbruch der Pandemie, da alle

Märkte mit Ausnahme von Düsseldorf (-8.300 m²) eine positive Entwicklung verzeichneten (insgesamt 740.000 m², im Vergleich zu -5.000 m² im Jahr 2021).

Eine solide Nachfrage und weniger Projektfertigstellungen in den meisten Märkten haben zu weiteren Anstiegen der Spitzenmieten geführt, insbesondere in Düsseldorf, Prag und München (33%, 10% und 8%). Die Spitzenmieten blieben nur in Budapest auf dem Niveau des Vorjahres.

Durch die stärkere Nachfrage der Mieter haben sich die Leerstandsquoten in Warschau (-107 bps), Frankfurt (-42 bps), Wien (-29 bps), München (-12 bps) und Prag (-8 bps) verringert. Budapest (+213 bps), Berlin (+66 bps) und Düsseldorf hingegen haben aufgrund vermehrter Projektfertigstellungen einen Anstieg verzeichnet.

Weitere Informationen zur Immobilienmarktentwicklung finden sich im Kapitel „Immobilienmärkte“.

Für das Gesamtjahr 2022 verbuchte die CA Immo Gruppe aufgrund eines negativen Bewertungsergebnisses im vierten Quartal ein negatives Neubewertungsergebnis von -94,1 Mio. € (2021: 541,1 Mio. €). Hiervon entfielen 39% auf aktive Development Projekte sowie Landreserven und 61% auf Bestandsimmobilien.

ÖSTERREICH

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf 20,6 Mio. € (2021: -2,0 Mio. €). Dieses Ergebnis enthält ein positives Bewertungsergebnis des Objekts Rennweg 16/Mechelgasse 1 in Wien.

Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien sank im Jahresvergleich minimal von 5,3% auf 5,2% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

	Bilanzwert in Mio. €	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite in %	
	31.12.2022		31.12.2021	31.12.2022
Bestandsimmobilien ²⁾	377,1	-3,9	5,3	5,2
Immobilien in Entwicklung	0,0	0,0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	100,4	24,5		
Gesamt	477,5	20,6		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

DEUTSCHLAND

Das Bewertungsergebnis in Deutschland summierte sich zum 31.12.2022 auf –49,4 Mio. € (2021: 525,2 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis stellten Aufwertungen der im Jahr 2022 fertiggestellten Entwicklungsprojekte ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin) sowie von Grundstücken in Berlin bei. Dem

gegenüber stehen leichte Bewertungsverluste im Bestand sowie von im Bau befindlichen Projekten, wie z.B. upbeat oder Hochhaus am Europaplatz (Berlin) sowie weiteren unbebauten Grundstücken in München und Frankfurt.

Die Bruttorendite stieg daher im Jahresvergleich von 3,3% auf 3,7% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

	Bilanzwert in Mio. € 31.12.2022	Neubewertung / Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite in % 31.12.2021	Bruttorendite in % 31.12.2022
Bestandsimmobilien ²⁾	3.073,2	–2,1	3,3	3,7
Immobilien in Entwicklung	596,1	–57,7		
Zum Handel bestimmte Immobilien	192,1	10,4		
Gesamt	3.861,5	–49,4		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf –65,3 Mio. € (2021: 17,9 Mio. € inkl. Rumänien, 14,2 Mio. € exkl. Rumänien).

Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios fiel im Jahresvergleich leicht von 6,1% auf 5,9% (vollkonsolidierte Immobilien), was auf die zwischenzeitlich etwas geringere Vermietungsquote in den CEE Kernmärkten zurückzuführen ist.

BEWERTUNGSERGEBNIS ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

	Bilanzwert in Mio. € 31.12.2022	Neubewertung / Wert- minderung/Wertaufholung in Mio. €	Bruttorendite in % 31.12.2021	Bruttorendite in % 31.12.2022
Bestandsimmobilien	1.515,5	–66,2	6,1	5,9
Immobilien in Entwicklung	0,5	0,3		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	42,6	0,6		
Gesamt	1.558,5	–65,3		

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 optimale Strukturierung und Optimierung der Kapitalstruktur hat hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu den entscheidenden Faktoren für das Gesamtergebnis von CA Immo.

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2022 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 2,8 Mrd. € und damit über dem Vorjahreswert (2,6 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,9 Mrd. € (2021: 1,9 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit unverändert über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 46,8% (2021: 46,3%), die in defensiven Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 57,2% (2021: 59,1%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 32,5% (2021: 31,1%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, eine wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, lag bei -49,8 Mio. € (2021: -47,6 Mio. €).

Finanzierungslinien

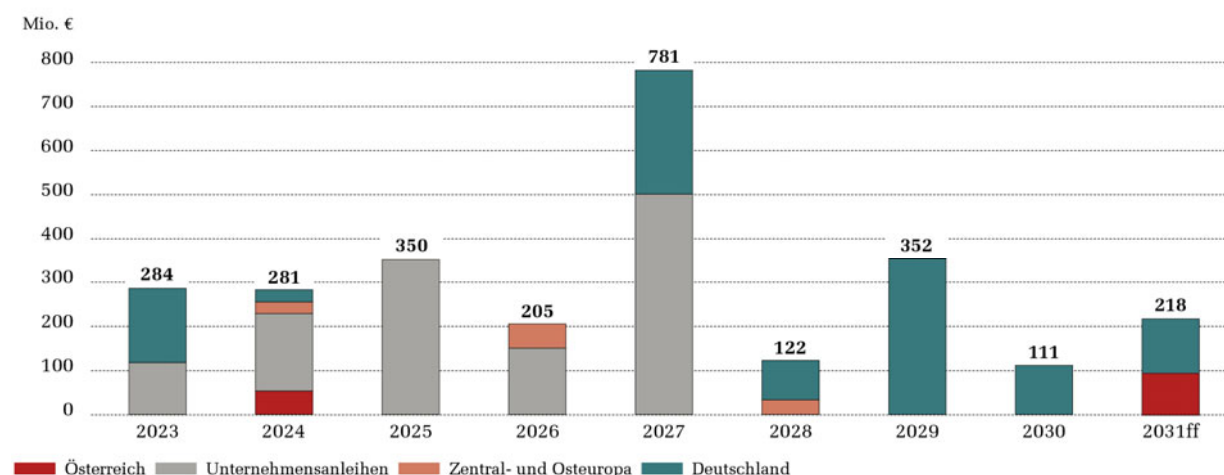
Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf rund 139 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine im vierten Quartal 2021 abgeschlossene und im Jahr 2022 um ein weiteres Jahr bis 2025 verlängerte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €, deren Marge unter anderem an die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens gebunden ist. Diese Fazilität ist aktuell nicht gezogen und kann für allgemeine Unternehmenszwecke (einschließlich Akquisitionen) genutzt werden.

Auslaufprofil

Die Grafik unten zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2022 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2023 ausgewiesenen Fälligkeiten, besicherte Hypothekarkredite in Deutschland sowie eine unbesicherte Unternehmensanleihe, welche im Jahr 2016 mit einem jährlichen Kupon von 2,75% begeben wurde, belaufen sich zum Stichtag auf rund 285 Mio. €. Davon entfallen rund 117 Mio. € auf die im Februar 2023 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche nach dem Bilanzstichtag aus frei verfügbaren liquiden Mitteln getilgt wurde.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN STAND: 31.12.2022, BASIS: 2,8 MRD. €¹⁾



¹⁾ Die Datenbasis umfasst voll konsolidierte Finanzierungen

Im Jahr 2022 wurde die Baufinanzierung des fertiggestellten und in das Bestandsportfolio übernommenen Projektes ONE (Frankfurt) mit einem Gesamtvolumen von 250 Mio. € in eine langfristige Finanzierung übergeführt. Die hierfür frühzeitig gesicherten Konditionen liegen bei rund 1,2% jährlichem Fixzins (für 90% der Kreditsumme) und einer Laufzeit bis 2029. Neu abgeschlossene Bankfinanzierungen umfassen das Projekt Upbeat (ca. 135 Mio. €) in Berlin und das Objekt Kasernenstraße (ca. 45 Mio. €) in Düsseldorf. Weiterhin wurden die Bankfinanzierungen Skygarden in München bzw. JFK und Tour Total/JM4 in Berlin aufgestockt und teilweise verlängert.

Im Jahr 2023 bzw. im ersten Quartal 2024 konzentriert sich die besicherte Finanzierungstätigkeit auf das deutsche Portfolio, mit anstehenden Verlängerungen der Bankkredite Kontorhaus in München bzw. Belmundo und Lavista in Düsseldorf sowie die Überführung der Baufinanzierung des Projektes Hochhaus am Europaplatz in Berlin (ca. 105 Mio. €) im Rahmen der Fertigstellung und Umgliederung in das Bestandsportfolio in eine langfristige Finanzierung.

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. Infolge der Anteilsaufstockung von SOF-11 Klimt CAI S.à. r.l. setzte Moody's

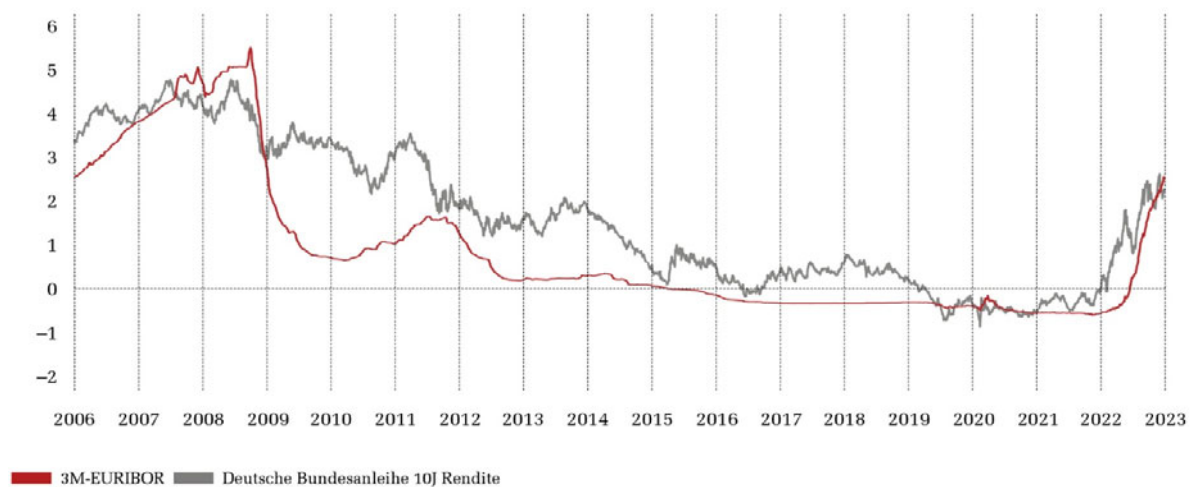
das langfristige Emittentenrating und das Senior Unsecured Rating von CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herab. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Februar 2023 von Moody's bestätigt.

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. Wesentliche Indikatoren 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.

Unverändert niedrige Finanzierungskosten

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten unter Ausnutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten signifikant gesenkt werden in den letzten Jahren. Wie in der Tabelle unten ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag bei 1,71% (31.12.2021: 1,49%). Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 2,23% höher dar.

ZINSENTWICKLUNG



Quelle: Bloomberg
Zinssatz in %

FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	147,6	95,1	3,6	2,8	6,8	7,0
Deutschland	1.037,5	865,4	2,9	1,8	5,4	5,8
Tschechien	32,8	32,8	3,5	1,9	6,0	6,0
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	80,9	70,5	3,3	1,7	2,7	2,9
Serbien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.298,9	1.063,8	3,0	1,9	5,4	5,7
Entwicklungsprojekte	114,6	0,0	2,7	2,7	4,5	0,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	1.366,6	0,0	1,5	1,5	3,0	0,0
Total	2.780,1	1.063,8	2,2	1,7	4,2	5,7

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSTRATEGIE

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 30-35% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 92%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

Mit einem Anteil von rund 49% am Gesamtfinanzierungsvolumen entfällt aktuell knapp die Hälfte auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt

platzierten Unternehmensanleihen sowie einem Schuldschein. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (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 1,29 Mrd. €. Davon entfallen rund 117 Mio. € auf die im Februar 2023 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche nach dem Bilanzstichtag aus frei verfügbaren liquiden Mitteln getilgt wurde. Zusätzlich platzierte CA Immo im Mai 2022 seinen ersten grünen Schuldschein mit einem Gesamtvolumen von 75 Mio. €.

Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2022 auf rund 2,1 Mrd. € und stand damit unter dem Wert der Vorperiode (31.12.2021: 2,7 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 43% des gesamten Immobilienvermögens.

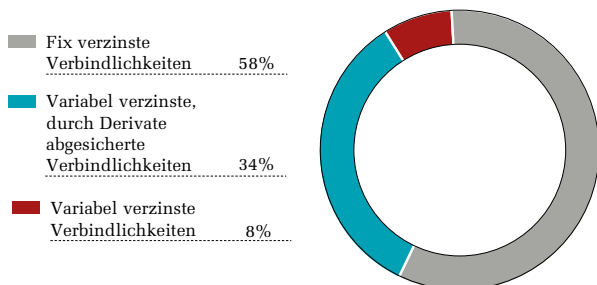
Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2022 folgende ausstehende Anleihen, welche im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen ¹⁾	Laufzeit	Kupon
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%

Die im Februar 2023 fällige Unternehmensanleihe (117 Mio. €) wurde, wie schon beschrieben, bei Fälligkeit zurückgezahlt. Bei den Unternehmensanleihen handelt

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2022
(Basis: 2,8 Mrd. €)



Langfristige Zinsabsicherungen

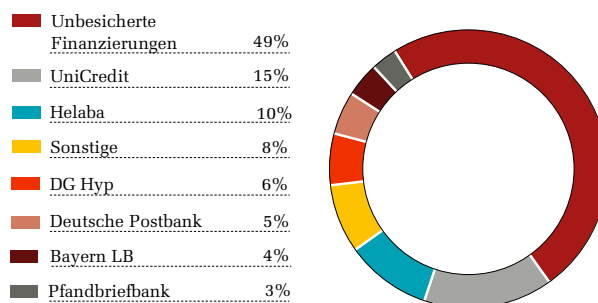
Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen neben administrativen Aufwendungen eine wesentliche Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht unmittelbar durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Zinserhöhungen ab-

es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den 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.

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 15% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, DG Hyp, Deutsche Postbank, Bayern LB und die Pfandbriefbank.

VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS*
(Basis: 2,8 Mrd. €)



zusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden aktuell Zinsswaps eingesetzt. Darüber hinaus bildet die über die letzten Jahre gestiegene Quote von fix verzinste Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 882,0 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2021: 800,1 Mio. €) sowie 41,2 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2021: 42,1 Mio. €) und 69,0 Mio. € (31.12.2021: 0,0 Mio. €) auf Zinscaps. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag zum

¹⁾ Das zum Stichtag ausstehende Volumen der Unternehmensanleihen mit Fälligkeit in 2023 inkludiert einen im 1Q 2020 durchgeführten Rückkauf.

Stichtag bei rund 5,7 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 4,2 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die als freistehende Fair Value Derivate aufwandswirksam unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" in der Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert werden und jenen Kontrakten die, gemäß IFRS 9, als Cashflow - Hedges designiert werden und deren Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im

Sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zum Stichtag 31.12.2022 waren Kontrakte mit einem Nominale von insgesamt 770,7 Mio. € und einem Marktwert von 73,7 Mio. € als Fair Value - Derivate klassifiziert (31.12.2021: 617,1 Mio. € bzw. -18,9 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2022 über als Cashflow - Hedge klassifizierte Kontrakte mit einem Nominale in Höhe von 221,5 Mio. € sowie einem beizulegenden Zeitwert von 37,2 Mio. € (31.12.2021: 225,0 Mio. € und 4,0 Mio. €).

ERGEBNISSE

VERKAUF DER RUMÄNISCHEN PLATTFORM

Am 22. November 2022 schloss die CA Immo Gruppe den Verkauf der sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft (im Konzernabschluss 31.12.2021 im Segment Bestand Osteuropa Kernregionen) ab. Dieser geographische Geschäftsbereich wird als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt.

Daher enthalten die folgenden Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung keinen Beitrag aus dem rumänischen Portfolio. Das dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs wird separat dargestellt. Eine detaillierte Darstellung findet sich auch im Kapitel „Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgebener Geschäftsbereich)“ im Anhang zum Konzernabschluss.

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2022 einen Zuwachs der Mieterlöse um 6,3% auf 213,8 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 46% des gesamten Mietertrags in Deutschland erwirtschaftet, gefolgt vom zentral- und osteuropäischen Portfolio mit 41% und Österreich mit 13%.

Die jüngsten Fertigstellungen von den Entwicklungsprojekten ONE in Frankfurt und Grasblau in Berlin sowie weitere Vermietungserfolge in im Vorjahr fertiggestellten Projektentwicklungen leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 9,2 Mio. €. Der zu Beginn des Jahres 2022 erfolgte Zukauf der Bestandsimmobilie Kasernenstraße 67 in Düsseldorf generierte einen Mietertragszuwachs von insgesamt 3,5 Mio. €. Weiterhin wurden in Bestandsgebäuden insgesamt 7,7 Mio. € mehr vereinnahmt als im Berichtszeitraum der Vorperiode. Dies enthält auch

Mietsteigerungen in Zusammenhang mit Indexierungsklauseln in Mietverträgen. Demgegenüber stehen Mietverluste in Höhe von 7,8 Mio. € in Verbindung mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen (Verkäufe in allen Kernregionen).

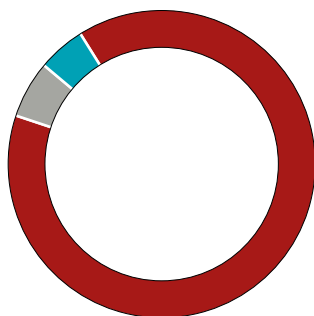
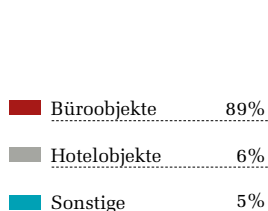
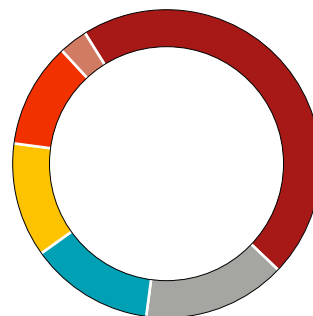
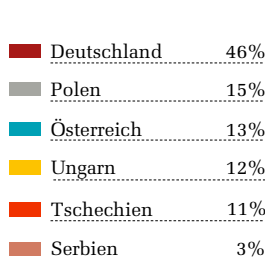
Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2022 entfielen auf derartige Linearisierungen 2,2 Mio. € (2021: –2,4 Mio. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –33,0 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (2021: –24,7 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 8,9 Mio. €), Vermittlungshonorare (–4,4 Mio. €), Instandhaltungen (–8,9 Mio. €), Forderungswertberichtigungen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen (2,3 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–13,4 Mio. €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr lässt sich hauptsächlich aufgrund gestiegener Vermittlungshonorare insbesondere im Zusammenhang mit den jüngsten Projektfertigstellungen sowie gestiegener Instandhaltungskosten erklären.

Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten erhöhte sich um 2,4% von 176,5 Mio. € auf 180,7 Mio. €.

Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, sank von 87,7% im Vorjahr auf 84,6%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –1,9 Mio. € (2021: –1,9 Mio. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
 (Basis: 213,8 Mio. €)

MIETERLÖSE NACH LÄNDERN
 (Basis: 213,8 Mio. €)

ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2021 (ANGEPASST) AUF 2022 ¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
2021 (angepasst)	26,8	84,0	90,3	201,1
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	3,5	5,1	-0,8	7,7
aus Neuzugängen	0,0	3,5	0,0	3,5
aus fertig gestellten Projekten	0,0	6,7	2,5	9,2
durch Objektverkauf	-3,4	-0,4	-4,0	-7,8
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	0,0	14,9	-2,3	12,6
2022	26,8	98,9	88,0	213,8

¹⁾ Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 9,2 Mio. €

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2022	2021
Personalaufwand	-46,6	-48,8
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9,8	-13,0
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-0,9	-1,9
Büromiete	-0,8	-0,6
Reisekosten und Transportkosten	-0,7	-0,3
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2,6	-2,7
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4,1	-5,7
Zwischensumme	-65,5	-73,1
Aktiviere Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16,6	16,2
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1,5	1,0
Indirekte Aufwendungen	-47,5	-56,0

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden im Jahr 2022 Verkaufserlöse in Höhe von 9,3 Mio. € (2021: 8,2 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –1,7 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 7,7 Mio. € (2021: 6,7 Mio. €).

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 4,1 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 52,7 Mio. €. Der Verkauf eines nicht-strategischen Grundstücks in Düsseldorf generierte den wertmäßig größten Teil des Vorjahresergebnisses.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich im Jahresvergleich um –35,8% und beliefen sich auf 5,2 Mio. € (2021: 8,1 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen fielen im Jahr 2022 deutlich von –56,0 Mio. € im Vorjahr um –15,2% auf –47,5 Mio. €. Der Rückgang erstreckt sich über fast alle Aufwendungsarten und spiegelt die Optimierung der Geschäftstätigkeiten und den Fokus auf unsere Kernmärkte wider.

Wie in der Tabelle ersichtlich blieb die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ mit 16,6 Mio. € (2021: 16,2 Mio. €) im Wesentlichen unverändert. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

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 1,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 3,2 Mio. € im Jahr 2021.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 149,5 Mio. € um –21,0% unter dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 189,4 Mio. €. Der Beitrag

der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 80,4 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 54% den größten Anteil. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 26,2 Mio. € (18%), gefolgt von Tschechien mit 17,1 Mio. € (11%) und Ungarn mit 14,7 Mio. € (10%). Auf das Segment Österreich entfielen 6,2 Mio. € (4%).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2022 auf 183,1 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –277,2 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis auf Basis von unabhängigen externen Gutachten folglich mit –94,1 Mio. € negativ dar und lag signifikant unter dem Vorjahreswert (2021: 537,4 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das im Vergleich zum Vorjahr deutlich eingetrübte Marktumfeld für Büroimmobilien. Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten zu einer stark gestiegenen Inflation und damit verbunden zu deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Dies hat Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem rückgängigen Transaktionsvolumen sowie zurückhaltender Prognosen der Marktteilnehmer, was im vierten Quartal 2022 im Zuge der Bewertungsrunde zum Jahresende 2022 zu rückläufigen Immobilienbewertungen durch die externen Gutachter führte.

Nach Regionen betrachtet summierte sich der Neubewertungsverlust in Deutschland auf –49,4 Mio. €. Zentral- und Osteuropa verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von –65,3 Mio. €. Demgegenüber verbuchte Österreich einen Bewertungsgewinn in Höhe von 20,6 Mio. €. Dieses Ergebnis enthält ein positives Bewertungsergebnis des Objekts Rennweg 16/Mechelgasse 1 in Wien.

Weitere Informationen zur Immobilienbewertung können im Kapitel „Immobilienbewertung“ gefunden werden.

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 2022 summierte sich dieser Beitrag auf 26,5 Mio. € (2021: 3,6 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 74,4 Mio. € und reduzierte sich, insbesondere durch das negative Bewertungsergebnis, im Vergleich zum signifikant positiven Vorjahreswert von 725,2 Mio. € (-89,7%). Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 51,1 Mio. € den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte 2022 auf EBIT-Basis 26,0 Mio. €, Zentral- und Osteuropa -2,7 Mio. €.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2022 auf 43,5 Mio. € gegenüber -74,4 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns lag mit -49,8 Mio. € über dem Vorjahreswert (2021: -47,6 Mio. €).

Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5,5 Mio. € (2021: 5,8 Mio. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,28% (2021: 1,37%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten entwickelte sich als Folge der Zinsentwicklung positiv und stand bei 90,3 Mio. € (2021: -25,9 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltete eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen und im Jahr 2021 vollständig gewandelten Wandelschuldverschreibung in Höhe von -46,2 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 2022 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 89,8 Mio. € (2021: 20,3 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit 2,6 Mio. € verbessert gegenüber dem Referenzwert der Vorperiode (2021: -0,8 Mio. €) dar. Die Position Kursdifferenzen belief sich in Summe auf 0,3 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 117,8 Mio. € (2021: 650,8 Mio. €) verzeichnete auf Basis der beschriebenen Ergebnisentwicklungen, besonders aufgrund des negativen Neubewertungsergebnisses, einen signifikanten Rückgang von -81,9% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2022 eine Höhe von -36,9 Mio. € (2021: -192,0 Mio. €), davon entfällt für 2022 der Großteil auf tatsächliche Ertragssteuern, wohingegen im Jahr 2021 der ein wesentlicher Teil auf latente Steuern entfiel.

Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)

Die Mieterlöse in Rumänien beliefen sich im Jahr 2022 bis zum Verkauf auf 24,6 Mio. € (2021: 28,0 Mio. €). Das Nettomietergebnis lag mit 17,4 Mio. € unter dem Wert des Vorjahres (2021: 23,0 Mio. €). Das EBITDA summierte sich auf -6,8 Mio. € (2021: 20,7 Mio. €). Dieser Wert enthält das Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (inkl. Nebenkosten) in Höhe von -20,7 Mio. €. Daher lag das Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT) bei insgesamt -6,8 Mio. € (2021: 24,4 Mio. €). Das Periodenergebnis für den aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien zeigte sich insgesamt mit -5,4 Mio. € ebenfalls negativ (2021: 21,0 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 75,5 Mio. € um -84,3% über dem Vorjahreswert von 479,8 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,75 € (2021: 4,89 € je Aktie).

Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 146,7 Mio. € (2021: 150,9 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2022 auf 213,2 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von -10,3 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf -165,2 Mio. € (2021: -445,1 Mio. €).

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2022	2021	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	633,1	935,5	-32
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	146,7	150,9	-3
- Investitionstätigkeit	213,2	-10,3	n.m.
- Finanzierungstätigkeit	-165,2	-445,1	-63
Veränderung der liquiden Mittel	194,7	-304,6	n.m.
Sonstige Veränderungen ¹⁾	-4,0	2,2	n.m.
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	823,8	633,1	30

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

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2022 wurde ein FFO I in Höhe von 125,3 Mio. € generiert, –2% unter dem Vorjahreswert von 128,3 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,25 €, ein Rückgang von ebenso –4% zum Vorjahreswert (2021: 1,31 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von >125 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 8,8 Mio. € (2021: 13,9 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwendungen in Höhe von 5,3 Mio. €, administrative Aufwendungen im Ausmaß von 3,3 Mio. € sowie operative Aufwendungen in Höhe von –0,4 Mio. €.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und summierte sich auf 121,2 Mio. € gegenüber 143,1 Mio. € (–15% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 1,21 € je Aktie (2021: 1,46 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2022	2021 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	180,7	176,5
Erlöse aus Dienstleistungen	5,2	8,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	1,2	3,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	6,4	11,4
Indirekte Aufwendungen	–47,5	–56,0
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	10,0	9,9
Finanzierungsaufwand	–49,8	–47,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	2,7	–0,5
FFO I aus aufgegebenem Geschäftsbereich	13,9	20,7
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	8,8	13,9
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	125,3	128,3
Ergebnis aus Immobilienhandel	7,7	6,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4,1	52,7
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	31,0	5,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	42,7	64,5
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,8
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	–14,3	–18,9
Tatsächliche Ertragsteuer	–0,9	–0,9
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	121,2	143,1

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Beinhaltet sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse, die im FFO I bereinigt wurden

BILANZANALYSE**Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.838,6 Mio. € auf (82,0% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen von 4.965,8 Mio. € (31.12.2021: 4.984,3 Mio. €) reflektiert einerseits das kontinuierliche Portfoliowachstum des

Konzerns sowohl organisch aus der eigenen Projektentwicklungspipeline, als auch durch externe Zukäufe von Bestandsimmobilien in den Kernmärkten sowie die Verkäufe von Bestandsimmobilien (unter anderem den Verkauf aller rumänischen Immobilien).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2021 um –45,6% auf 596,6 Mio. € als Folge der Fertigstellung und

Umgliederung der Entwicklungsprojekte ONE in Frankfurt und Grasblau in Berlin. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.910,5 Mio. € und somit unter dem Niveau zum Jahresende 2021 (6.254,2 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 64,4 Mio. € beliefen (31.12.2021: 55,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln summierte sich zum Bilanzstichtag auf 823,8 Mio. € und lag damit über dem Niveau zum 31.12.2021 in Höhe von 633,1 Mio. €.

Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2022 um 2,1% von 3.291,0 Mio. € auf 3.358,5 Mio. €. Dieses enthält das Periodenergebnis in Höhe von 75,5 Mio. €.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 0,8% auf 7.170,6 Mio. € (31.12.2021: 7.114,4 Mio. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 46,8% weiterhin im strategischen Zielbereich (31.12.2021: 46,3%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.822,4 Mio. €, 9,2% über dem Vorjahreswert von 2.583,9 Mio. €. Nach dem Bilanzstichtag wurde die im Februar 2023 fällige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von rund 117 Mio. € getilgt. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und verfügbungsbeschränkter Mittel) verringerte

sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 1.921,1 Mio. € (2021: 1.946,2 Mio. €). Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 57,2% (31.12.2021: 59,1%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 32,5% gegenüber 31,1% zum Ende des vorangegangenen Jahres.

100% der 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. €	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	3.358,5	3.291,0
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.452,6	2.186,5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	369,9	397,4
Liquide Mittel	-823,8	-633,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-77,7	-4,6
Nettoverschuldung	1.921,1	1.946,2
Eigenkapitalquote	46,8	46,3
Gearing (Netto)	57,2	59,1
Gearing (Brutto)	84,0	78,5
Loan-to-Value (Netto)	32,5	31,1
Loan-to-Value (Brutto)	47,8	41,3

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2022 in %	Mio. €	2021 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	5.575,4	77,75	6.092,6	85,64	-8
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64,4	0,90	55,8	0,78	15
Immaterielles Vermögen	2,1	0,03	3,4	0,05	-38
Finanzanlagen und Sonstiges	193,5	2,70	95,0	1,34	>100
Steuerabgrenzung	3,2	0,04	2,7	0,04	20
Langfristiges Vermögen	5.838,6	81,42	6.249,5	87,84	-7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	254,5	3,55	76,2	1,07	>100
Zum Handel bestimmte Immobilien	85,8	1,20	87,2	1,23	-2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	167,9	2,34	68,4	0,96	>100
Wertpapiere	0,0	0,00	0,0	0,00	n.m.
Liquide Mittel	823,8	11,49	633,1	8,90	30
Kurzfristiges Vermögen	1.332,0	18,58	864,9	12,16	54
Summe Aktiva	7.170,6	100,00	7.114,4	100,00	1
Eigenkapital	3.358,5	46,84	3.291,0	46,26	2
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	46,8		46,3		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.452,6	34,20	2.186,5	30,73	12
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	369,9	5,16	397,4	5,59	-7
Übrige Verbindlichkeiten	295,6	4,12	541,2	7,61	-45
Steuerabgrenzung	694,0	9,68	698,3	9,82	-1
Summe Passiva	7.170,6	100,00	7.114,4	100,00	1

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 2022 auf Basis des Konzernergebnisses liegt mit 2,3% (2021: 14,9%) unter diesem Zielwert. Der Rückgang zum Vorjahr ist im

Wesentlichen auf das negative Immobilienneubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurde mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren 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 90% (rund 89% per 31. Dezember 2021)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 von CA Immo weist zum 31. Dezember 2022 eine Leerstandsquote von rund 10% aus (31. Dezember 2021: rund 11%).

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 per 31. Dezember 2022 auf 4,4 Jahre (31. Dezember 2021: 4,0 Jahre, exkl. Rumänien).

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⁾ 2022: Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der in 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; 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 befanden.

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten waren im Lauf des Jahres 2022 zunehmend von den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen belastet. Vor allem der rasante Zinsanstieg als Folge der hohen Inflation stellt die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen, die sich unter anderem in einer starken Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte widerspiegeln. Diese vorherrschende Unsicherheit und Volatilität wird auch im Jahr 2023 den Immobiliensektor prägen.

Hinzu kommen steigende Anforderungen unserer Mieter an Büroflächen vor dem Hintergrund hybrider Arbeitswelten und dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Als führender Prime-Office-Player mit Ankermarkt Deutschland begreifen wir diese Veränderung jedoch als Chance. Wir bedienen seit vielen Jahren die Nachfrage nach hochwertigen, energieeffizienten und innovativen Büros in besten Lagen von europäischen Metropolen. Unter anderem dank dieser strategischen Ausrichtung konnten wir auch im Geschäftsjahr 2022 wichtige strategische Meilensteine erreichen und unsere stabile Bilanz und defensive Finanzierungsstruktur weiter stärken - ein solides Fundament für zukünftiges wertschaffendes Wachstum.

Strategischer Fokus zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

Angesichts dieser fundamentalen gesamtwirtschaftlichen Veränderungen wird die Sicherung bzw. Steigerung unserer Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz weiter im Fokus stehen. Hierbei folgen wir im Wesentlichen drei Stoßrichtungen:

- Erstens eine weitere Steigerung der Qualität unseres Portfolios durch einen klaren Fokus auf unsere Kernmärkte und den sukzessiven Verkauf von Immobilien, die nicht oder nicht mehr dem strategischen Anforderungsprofil entsprechen.
- Zweitens wollen wir den Umbau zu einem nachhaltigen Unternehmen beschleunigt vorantreiben.
- Drittens verfolgen wir die konsequente Optimierung unserer Organisations- und Kostenstrukturen, um auch weiterhin für all unsere Stakeholder Wert generieren zu können.

Kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität

Neben der kontinuierlichen Fokussierung des Portfolios auf Prime-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. Der Portfolioanteil der beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich soll mittelfristig auf über 80% ansteigen.

Unsere tiefe Wertschöpfungskette rund um hochqualitative Büroimmobilien in attraktiven Metropolregionen 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 unsere Portfolioqualität und -resilienz weiter erhöhen. Die Reinvestition der Erlöse aus dem Verkauf nicht-strategischen Immobilien in Akquisitionen oder in die strategische Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität, Resilienz sowie der Effizienz der Bewirtschaftung. Darüber hinaus soll mit der Umsetzung innovativer Nutzungskonzepte der ökologische und technologische Standard im gesamten Portfolio zusätzlich gehoben werden.

Sukzessive Realisierung der strategischen Entwicklungspipeline

Im Jahr 2022 konnten wir mit der erfolgreichen Fertigstellung des Projektes ONE in Frankfurt (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 444 Mio. €) und Grasblau in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 72 Mio. €) unser Bestandsportfolio um zwei hochwertige Gebäude erweitern. Die Fertigstellung des aktuell in Bau befindlichen Berliner Projektes Hochhaus am Europaplatz (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 143 Mio. €) wird für Ende 2023/Anfang 2024 erwartet. Sowohl dieses als auch das zweite Entwicklungsprojekt Upbeat in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 334 Mio. €), welches sich seit letztem Jahr in Realisierung befindet, sind zu 100% vorvermietet.

Die Entwicklung von umfangreichen Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und insbesondere Berlin stellen für CA Immo ein signifikantes langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll. Während Büroentwicklungsprojekte in der Regel für den eigenen Bestand gewidmet sind, werden Projekte mit anderem Nutzungsschwerpunkt grundsätzlich für den Verkauf vorgesehen.

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2023 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus (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.
- Auswirkung von flexiblen und hybriden Arbeitsformen („Work-from-home“) auf die Nachfrage nach Büroimmobilien.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo Gruppe. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden.

Nach eingehender Prüfung hatte CA Immo im Vorjahr 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 war die Tatsache, dass aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 inkl. Sonderausschüttungen bereits im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2022 (28,35 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Der über die Basis-Zielsetzung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die profitable Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms.

Aktienrückkauf

Nachdem im Jahr 2022 ein Aktienrückkaufprogramm über 1.000.000 Aktien abgeschlossen wurde, beschloss der Vorstand im Dezember 2022 erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen. Bis zum 31.12.2022 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 80.364 Aktien im Wert von rund 2,1 Mio. € erworben.

Jahreszielsetzung 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 wird auf Basis profitabler Verkäufe im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms ein EBITDA von über 200 Mio. € erwartet, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Wert für 2022 (149,5 Mio. €) bedeuten würde.¹⁾ Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird voraussichtlich im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Quartal im Mai 2023 bekannt gegeben.

¹⁾ Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

EPRA KENNZAHLEN

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)

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 ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		31.12.2022	31.12.2021
EPRA NRV	Mio. €	4.382,1	4.450,5
EPRA NRV je Aktie	€	43,98	44,19
EPRA NTA	Mio. €	4.016,0	4.033,9
EPRA NTA je Aktie	€	40,31	40,05
EPRA NDV	Mio. €	3.666,9	3.393,8
EPRA NDV je Aktie	€	36,80	33,70

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 31.12.2022 bei 3.358,4 Mio. € (33,71 € je Aktie), gegenüber 3.290,9 Mio. € zum Jahresende 2021 (32,68 € je Aktie) – eine Erhöhung von 2,1% (3,2% je Aktie). Diese Veränderung reflektiert das Jahresergebnis in Höhe von 75,5 Mio. €.

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 4.016,0 Mio. € und damit in etwa um den Wert zum Jahresende 2021 (4.033,9 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 40,31 €, der leicht über dem Niveau des EPRA NTA zum 31.12.2021 in Höhe von 40,05 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 99.636.025 Stück (31.12.2021: 100.716.389). Die Werte je Aktie in der nachstehenden Tabelle werden auf verwässerter Basis dargestellt.

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

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

Mio. €	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.358,4	3.358,4	3.358,4	3.290,9	3.290,9	3.290,9
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	3.358,4	3.358,4	3.358,4	3.290,9	3.290,9	3.290,9
ii.a) Neubewertung von Bestandsimmobilien (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	4,1	4,1	2,9	11,9	11,9	10,0
ii.b) Neubewertung Immobilien in Entwicklung (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	147,9	124,9	110,5	149,4	124,5	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.510,4	3.487,5	3.471,8	3.452,2	3.427,3	3.411,4
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von Bestandsimmobilien	693,5	641,1		694,9	598,6	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-112,6	-112,6		12,9	9,2	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-1,2
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			195,0			-16,4
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	290,8	0,0		291,7	0,0	
NAV	4.382,1	4.016,0	3.666,9	4.450,5	4.033,9	3.393,8
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	99.636.025	99.636.025	99.636.025	100.716.389	100.716.389	100.716.389
NAV je Aktie in €	43,98	40,31	36,80	44,19	40,05	33,70

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	Serbien	Total
Bestandsimmobilien	400.105	2.518.054	396.764	461.470	520.049	38.164	4.334.606
annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	19.660	87.991	21.407	25.763	33.520	3.168	191.509
direkte zurechenbare Kosten	-2.858	-9.174	-2.979	-9.395	-3.979	-1.315	-29.701
annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	16.802	78.817	18.428	16.368	29.542	1.853	161.808
EPRA Net Initial Yield	4,2%	3,1%	4,6%	3,5%	5,7%	4,9%	3,7%
Mietincentives	-171	-1.494	230	-8	-239	-252	-1.934
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	4,2%	3,1%	4,7%	3,5%	5,6%	4,2%	3,7%

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

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Österreich	3,5	22,2	16,0%
Deutschland	3,7	117,3	3,2%
Ungarn	10,1	35,8	28,3%
Polen	2,6	34,9	7,5%
Tschechien	1,5	26,2	5,6%
Serbien	0,8	3,5	22,9%
Zentral- und Osteuropa	15,0	100,4	15,0%
Gesamt	22,3	239,9	9,3%

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2023 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

CA Immo setzte ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in erstklassigen Lagen Anfang 2023 weiter fort.

Portfoliotransaktionen

Mitte Februar hat CA Immo den Verkauf eines Gebäudekomplexes – bestehend aus dem **Hotel Savoyen sowie dem Bürogebäude am Botanischen Garten** – im dritten Wiener Bezirk abgeschlossen, das Signing erfolgte im November 2022. Die zentral und verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere gelegene Liegenschaft verfügt über ca. 38.150 m² Gesamtmietfläche.

Aktienrückkaufprogramm

Die CA Immobilien Anlagen AG führte ihr im Dezember gestartetes Aktienrückkaufprogramm auch nach dem Bilanzstichtag fort. Zum Stichtag 1. März 2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 7.353.334 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6,9% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Dies entspricht der Dividende des Jahres 2020. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2022 (28,35 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Der über die Basis-Zielsetzung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die profitable Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms.

Änderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21. März 2023 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wird. Der Grund für die einvernehmliche Beendigung des Vertrages sind unterschiedliche Ansätze in der Priorisierung der Umsetzung der Unternehmensstrategie. Die Aufgaben von Frau Schmitt-Walgenbach werden von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen.

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 hybride und flexible Arbeitswelten der Zukunft, Digitalisierung sowie nachhaltiges Büroflächenmanagement 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, <http://www.office21.de>) 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 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 zusammentritt. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewer-

tung 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 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.

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 das Zinsniveau. 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 und einer generellen Abschwächung der Marktaktivität führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen veräußern zu können.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien weiter 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. Wie sich bereits im vierten Quartal des Jahres 2022 abzeichnete, ist generell nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien weiter steigen und die Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2022, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen 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 bonitätsschwächeren 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 rund 66% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. 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 puncto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt. Darüber hinaus werden

Grundstücksentwicklungen und zu einem geringeren Ausmaß Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten wie z. B. Wohnen realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. ONE). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 40% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2022 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmieterlösen waren PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH zum Bilanzstichtag 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 (Einzelobjektenebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieterlöse 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 aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine - Konfliktes ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, 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 im Laufe des Jahres 2022 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2023 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) 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 begegnet dem Risiko von Mietausfällen 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 zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Ein Ausfallrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge (rund 95%) 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 **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. 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, wird die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst. 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 zuletzt 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 war zuletzt 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 geprüft von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität 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 Upbeat sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus 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 Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurecht-schaffungsprojekte** 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

zünftig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven.

CA Immo realisiert auch Projektentwicklungen in **Joint Ventures** und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerisiko**). 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 Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Kapital 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 Long Term Issuer **Investment Grade Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) zu erhalten bzw. langfristig zu verbessern, bedarf es zudem unter anderem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung, einer soliden Zinsdeckung sowie einem hinreichend großen Pool an unbelasteten Immobilien.

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 verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 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

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld, unter anderem geprägt von hoher Inflation und damit verbundenen signifikanten **Zinsanstiegen**, hatte zuletzt eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt hat sich über die letzten Quartale erheblich erschwert, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar waren bzw. immer noch sind.

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 möglichst hohe Zinsabsicherungsquote. 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. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen 92% 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. 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 möglichen Anfall

von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) 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 Zentral- und 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 Fremdwahrungszuflusse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht.

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten 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 Landerverantwortlichen 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 Mietvertragswahrung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Nach vielen Jahren der hohen Nachfrage und Rekord-Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt wie auch auf den Kernmärkten der CA Immo und insbesondere in Deutschland, erfolgte ein Einbruch der **Transaktionsmärkte** im Jahr 2022 aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Das Risiko von Transaktionen die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsstrome 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 be-

rücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschatzungen 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 Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktanderungen 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 Schlüssel-funktionen 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 Ab-

läufe 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 Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „**BUWOG** Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo 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.

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. EU Green Deal) 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 spielen auch im gesamten Immobiliensektor eine wesentliche Rolle. 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.

Umweltrisiken

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 Ziele, Maßnahmen, Prozesse und Systeme in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierungen, ESG Reporting, Green Financing, etc.).

Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbunden höheren Betriebskosten vor. 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 nachhaltigen Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen 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 Bericht.

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: Wohlergehen, Gesundheit und Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und 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, Wahrung der Menschenrechte 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**¹⁾ auf der Website des Unternehmens 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 tätige 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 auf unserer Website abrufbar²⁾.

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hinweisgebersystem/whistleblower/>

²⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/>

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG 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 59% per 31. Dezember 2022 (62.924.265 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 ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (5,01% auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung) 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 Bericht¹⁾ 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 im Jahr 2021 – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2022 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 derselben 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.

AKTIENRÜCKKAUF

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 Börsennotierungen betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen 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.

Am 3. Mai 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/>

Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19. Oktober wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entspricht.

Am 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Bis zum 31.12.2022 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 80,364 Aktien im Wert von rund 2,1 Mio. € erworben.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 1.080.364 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2022 hielt CA Immo somit 6.860.401 eigene Aktien.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht¹⁾.

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

¹⁾ <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>

CA Immo ist Investor, Entwickler und 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 2022.

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 (EPRA sBPRs)** und den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Eine Übersicht aller gemäß dieser Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen sowie eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und -methodik 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**.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Mit der **EU-Taxonomie-Verordnung** und der **CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** erarbeitet die EU-Kommission derzeit neue verbindliche Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Themen und Ansätze beider Regularien wurden in der Aktualisierung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 berücksichtigt. Während der EU-Taxonomie bereits ein eigenes Kapitel in diesem Bericht gewidmet ist, wird die Aufnahme erster Teilbereiche und Anforderungen der neuen CSRD-Berichtspflichten im Lauf des Jahres 2023 vorbereitet und schrittweise in den ESG Bericht inkludiert. Für CA Immo wird die Berichtslegung gemäß CSRD ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sein, entsprechende Vorbereitungen sind bereits in Umsetzung.

ESG Berichterstattung: Status und Ausblick

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Im Jahr 2022 wurde unsere ESG Berichterstattung mit dem **„Effective Sustainability Communicator Austria Award 2022“** ausgezeichnet. Die dem Preis zugrunde liegende, von der HHL Leipzig Graduate School of Management durchgeführte Analyse bewertete hierbei die Qualität des Sustainability Reportings, das integrative Nachhaltigkeitsverständnis sowie die Kohärenz der Darstellung von Nachhaltigkeitsthemen in wichtigen Kommunikationsformaten.¹⁾ Darüber hinaus wurde unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht 2022 im dritten Jahr in Folge mit einem **„EPRA sBPR Gold“ Award** für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. CA Immo war ein weiteres Jahr in Folge im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht²⁾.

Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Im Geschäftsjahr 2022 konnte CA Immo ihre ESG-Ratings durchgehend signifikant verbessern. So wurde uns z.B. von ISS ESG erstmals der Prime-Status verliehen.

¹⁾ <http://www.caimmo.com/de/award>

²⁾ <http://www.voenix.at>

CA IMMO ESG-RATINGS IM DREIJAHRVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2020	Score 2021	Score 2022
MSCI	A	AA	AAA
Sustainalytics	17,1 (low risk)	14,6 (low risk)	10,9 (low risk)
ISS ESG	C-	C-	C (Prime)
EPRA sBPR	Gold Award	Gold Award	Gold Award



Ziel für die kommenden Berichtsperioden ist es, unsere Berichterstattung in Anlehnung an internationale Standards (u. a. die CSRD) und die Anforderungen unserer Stakeholder weiter auszubauen und Chancen zu nutzen, die sich dadurch u. a. in Form günstigerer Finanzierungsbedingungen bieten. Der für CA Immo relevante Kanon an ESG-Ratings wird kontinuierlich überprüft und bei Bedarf ergänzt.

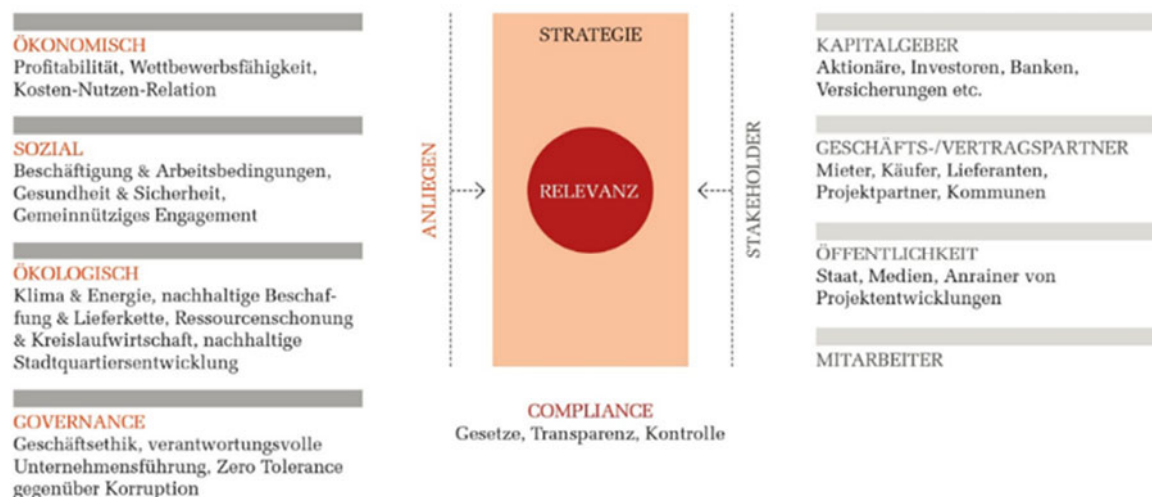
Stakeholder Dialog und politisches Engagement

Der umfassende und permanente 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.

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem, direkten Dialog mit Anlegern, Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, Kommunen und Behörden, Medien sowie Kollegen und Job-Bewerbern. Zudem werden standardisierte Mitarbeiter-Befragungen durchgeführt. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden einem laufenden Monitoring unterzogen. Unsere Richtlinien in Bezug auf politische Einflussnahme (Lobbying) finden sich in unserer Grundwerte-Erklärung (Code of Ethics & Conduct) unter <http://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 Quartiere. Deshalb treten wir mit den relevanten Gruppen bereits im frühen Projektstadium in aktiven Dialog. Dies kann u. a. in Form von Nachbarschafts- oder öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen oder Informationsbereitstellung an öffentlichen Orten, 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.

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Im Jahr 2019 startete CA Immo unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ eine konzernweite Initiative zur Definition, Steuerung und Umsetzung strategischer Nachhaltigkeitsaktivitäten.



Parallel zur Erweiterung der externen Berichterstattung wurde seitdem auch die organisatorische Verankerung und interne Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten intensiviert. 2022 wurden u. a. zahlreiche, teilweise abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen zu ESG-Themen (z. B. zur EU-Taxonomie oder zur Entwicklung einer konzernweiten Strategie zur nachhaltigen Nutzung der Dachflächen der Bestandsgebäude) fortgeführt und virtuelle Mitarbeiter-Schulungen angeboten.

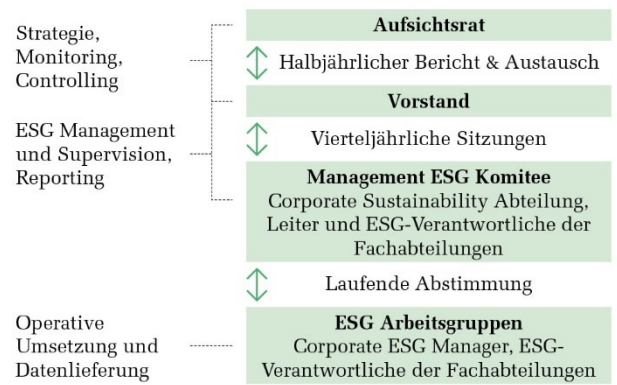
Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -risiken

Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das ESG-Engagement von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, 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 durch die verantwortlichen Fachabteilungen evaluiert und bewertet. Dem entsprechend werden risikomindernde Maßnahmen abgeleitet (Risikosteckbriefe). Eine Zusammenfassung des Risikokatalogs wird dem Vorstand und Aufsichtsrat einmal jährlich vorgelegt. Die Maßnahmen zur Risikoprävention werden 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 sowie 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.

Das im Jahr 2022 gegründete, abteilungsübergreifende CA Immo ESG Management Komitee unter der Leitung des Bereichs Corporate Sustainability koordiniert die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand im Rahmen der seit 2022 quartalsweise stattfindenden Sitzungen des ESG Management Komitees präsentiert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“).

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie Vergütungsbericht bzw. unter <https://www.caimmo.com/verguetungsbericht>.

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 2022 eine Aktualisierung der Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Der Prozess der Analyse und Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Damit wurde bereits jetzt die erste Grundlage für die Erfüllung der kommenden regulatorischen Anforderungen geschaffen.

Im ersten Schritt wurde eine Liste der potenziell relevanten Themen auf Basis der Regularien, Nachhaltigkeitsstandards, Berichterstattung relevanter Mitbewerber

und expliziter Berücksichtigung der Themen der CSRD sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt. Die Bewertung der gesammelten Themen erfolgte im Anschluss gemäß dem **Konzept der doppelten Wesentlichkeit**, bei dem sowohl die Wesentlichkeit der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette (Impact Materiality bzw. „Inside-out“) als auch die finanzielle Wesentlichkeit (Financial Materiality, „Outside-In“) berücksichtigt werden.

Die **Impact Materiality** wurde stufenweise durchgeführt: von der Definition eines gemeinsamen Verständnisses der Auswirkungen bis zur Identifizierung und Bewertung der tatsächlichen und potenziellen sowohl negativen als auch positiven Auswirkungen.

Bei der **Financial Materiality** wurden Aspekte beurteilt, die wesentliche Risiken und Chancen erzeugen, d. h. die kurz-, mittel- oder langfristig die zukünftigen Cash-flows, die Entwicklung, die Lage des Unternehmens oder beispielsweise den Zugang zu Finanzmitteln beeinflussen können.

In diesen Bewertungsprozess wurden interne Experten aus allen relevanten Fachbereichen eingebunden. Darüber hinaus wurde eine externe Stakeholderbefragung durchgeführt: Alle CA Immo-Mitarbeiter sowie externe Bezugsgruppen wie Mieter, Investoren und Banken wurden eingeladen, eine Priorisierung der einzelnen Themen für CA Immo aus ihrer Sicht vorzunehmen. Anhand der internen und externen Bewertungsergebnisse wurde eine Liste der wesentlichen Themen erstellt, die anschließend von den Mitgliedern des Vorstands validiert wurde.

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

Die wichtigsten direkten (eigene Aktivitäten) und indirekten (Wertschöpfungskette) wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die beim Prozess der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden, sind:

Im Bereich Umwelt:

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

- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

Im Bereich Soziales und Governance:

- 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
- Gesellschaftliches Engagement
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko, Cybersecurity.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse, bei der die interne Experteneinschätzung als auch die externe Stakeholdersicht berücksichtigt wurden, sind im Folgenden in Form einer Liste der wesentlichen Themen von CA Immo dargestellt und sechs Fokusbereichen zugeordnet. Die Fokusbereiche spiegeln unsere strategische Ebene des ESG Managements wider. Sie definieren zudem 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 die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor.

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

STRATEGISCHE ESG FOKUSBEREICHE DER CA IMMO



Klima & Energie



Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung



Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance


















Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing

NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN UND FOKUSBEREICHE

ESG	Wesentliche Themen	Wesentliche Sub-Themen	Fokusbereiche
E	Klimawandel	THG Emissionen und Dekarbonisierung	
		Nachhaltiges Energiemanagement	
E	Vermeidung von Umweltverschmutzung	Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	 
E	Kreislaufwirtschaft	Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	
E	Nachhaltige Lieferkette	Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung	
E	Urbane Entwicklung	Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	  
		Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude	
S	End-Nutzer und -Verbraucher	Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter	 
S	Mitarbeiter	Attraktiver Arbeitgeber	
		Talente-Management und Mitarbeiterentwicklung	
		Inklusion, Diversität & Chancengleichheit	
S	Wirkung auf Gemeinschaften	Gesellschaftliches Engagement	 
G	Governance	Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert	
		Cybersecurity	
		Menschenrechte	
		Management der ESG Risiken und Chancen	
		Tax Governance & Verantwortung	
		Governance & Internes Kontrollsystem	
G	Business Conduct	Compliance & Business Conduct	

UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Als wesentlicher Akteur im europäischen Immobiliensektor 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 der nächsten Seite angeführt und überblicksartig erläutert.

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitgliedschaften 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) oder das 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), der ESG Circle of

Real Estate (ECORE)²⁾ oder das Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG).

Im Jahr 2022 wurde die CA Immo-Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach in das ZIA-Präsidium gewählt und leitet seitdem den Aufbau eines ZIA-Länderbüros in Wien. Ziel ist, das Netzwerk der ordnungs- und wirtschaftspolitischen Interessenvertretung der deutschen Immobilienwirtschaft nach Österreich zu erweitern und den Austausch mit der österreichischen Immobilienwirtschaft zu intensivieren; u. a. angesichts der umfassenden ESG Regulatorik für den Immobiliensektor.

Mit unternehmensübergreifendem, aktivem Erfahrungsaustausch zielt CA Immo darauf ab, frühzeitig an Innovationen und Best-Practices zu partizipieren und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo-Mitgliedschaften findet sich auf unserer Konzernwebsite unter <http://www.caimmo.com/membership>.













ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



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

²⁾ <http://www.ecore-scoring.com>

STRATEGISCHE FOKUSBEREICHE IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

Fokusbereich	Beschreibung	Schwerpunkthemen der EU-Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
Klima & Energie 	<p>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 CO₂-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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Eindämmung des Klimawandels Anpassung an den Klimawandel 	
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette 	<p>Wir entwickeln Büroimmobilien 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung Verantwortung für die Lieferkette 	
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft 	<p>Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall bei Bau, Betrieb und Sanierung von Gebäuden beitragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen 	
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung 	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme 	 
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance 	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Menschenrechte Arbeitnehmerrechte Bekämpfung von Korruption 	 
Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing 	<p>Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter und Dienstleister sowie Mitarbeiter – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.</p>		

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele und Prinzipien im ESG-Kontext 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. Die Maßnahmen zur Zielerreichung und deren aktueller Status sind in den einzelnen Kapiteln im Detail beschrieben.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2022
Fokusbereich Klima & Energie	
– Reduktion der CO ₂ -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen)	2019-2021: –49% (2019-2022e ¹): –56%)
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie)	2019-2021: –19% (2019-2022e ¹): –18%)
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m ² (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m ² (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden)	Der Design Brief für alle derzeit geplanten Projekte berücksichtigt diese Schwellenwerte
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7	EU Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. In den Projektanforderungen für Neubauprojekte ist die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 inkludiert
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden einer Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA) zur Nachverfolgung von gebundenen CO ₂ -Emissionen (embodied carbon) unterzogen	In allen Neubauprojekten werden projektbegleitend LCAs erstellt
– Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon)	In der Planungsphase werden entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
– Klimaneutralität bis 2050	2022: 100% Strombezug aus erneuerbaren Energiequellen im Gebäudebetrieb
Fokusbereich Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	
– Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	Vertragspartner werden mittels Vertragsklauseln zur Einhaltung von Sozial-, Umwelt- und Governance-Standards verpflichtet
Fokusbereich Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	
– Für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte wird ein Materialpass erstellt, um den Beitrag zur Kreislaufwirtschaft zu erhöhen	Ein Materialpass für das Bauprojekt Upbeat ist in Vorbereitung
– Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall	Recyclingquote 2021: 26% (2020: 21%)
– Reduktion des Wasserverbrauchs	Wasserverbrauch im Vergleich der Jahre 2021 zu 2020 lag bei –31%

¹) Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für 2022 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für dieses Jahr zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie im ESG Anhang.

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2022
Fokusbereich Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	
– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert)	Zertifizierungsquote 2022: 70%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB oder LEED oder BREEAM) sowie eine WiredScore- oder SmartScore-Zertifizierung erreichen	Für alle im Bau befindlichen Projekte ist eine DGNB, WiredScore Platin- & SmartScore Platin-Zertifizierung vorgesehen
Fokusbereich Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	
– Unterzeichner des UN Global Compact	CA Immo ist seit 2022 Unterzeichner des UN Global Compact
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG Ratings	– Sustainalytics von 14.6 zu 10.9 (low risk) – MSCI von AA zu AAA – ISS ESG von C- zu Prime
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	2022: >90% der Mitarbeiter haben eine Compliance- und Antikorruptionsschulung absolviert
– Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	2022: Anteil von Frauen in Führungspositionen 30%
Fokusbereich Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing	
– Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden	2022: H&S Checks in 100% aller CA Immo-Bestandsgebäude
– Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Regelmäßig stattfindende Führungskräftebildungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
– Durchführung einer Mitarbeiterbefragung im 2-Jahres-Zyklus und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit	– Eine Mitarbeiterbefragung wurde 2022 durchgeführt – Mitarbeiter-Zufriedenheitsrate 2022: 71%

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 vollziehen wird. 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°C 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 auf der nächsten Seite zeigt Szenarioanalysen für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis 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 wird 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 zu Beginn des ESG Berichts sowie im Kapitel Risikomanagement.

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).
- **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).

Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel)

Um die entsprechende Risikobelastung unseres Portfolios konkret bewerten zu können, haben wir im Jahr 2021 natürliche Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude von CA Immo mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert.³⁾ Darauf aufbauend haben wir 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigt

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

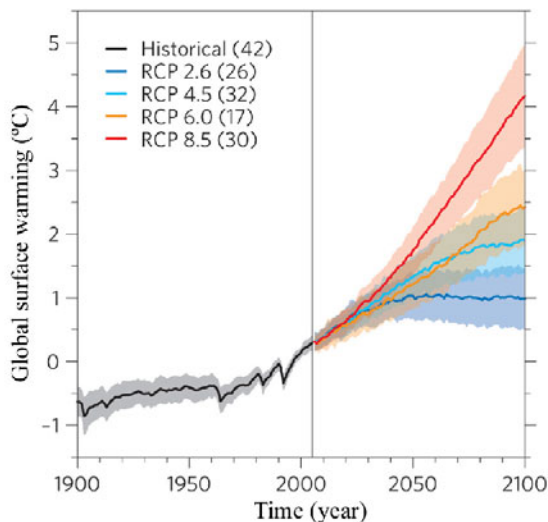
²⁾ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

³⁾ Natural Hazards Analyse mit SwissRE CATNET © Risk Analysis Tool

die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt. Beim zeitlichen Umfang wurde eine erwartbare Lebensdauer der Gebäude von mehr als zehn Jahren angenommen.

Die Analyse wurde unter Berücksichtigung von zwei RCP-Szenarien (RCP4.5 und RCP8.5) durchgeführt. Beim RCP8.5-Szenario handelt es sich um das Worst-Case-Szenario, bei dem anzunehmen ist, dass die Risiken am stärksten ausgeprägt sind und es umfangreicher Anpassungslösungen bedarf. Das RCP4.5-Szenario ist eines der wahrscheinlichsten Szenarien mit einer Klimaerwärmung um 2° bis 2100; hier wären im Vergleich geringere Anpassungslösungen nötig. Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim mittelfristigen Zeithorizont bis 2050. Für die gesamte Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurde das Natural Hazards Tool mit den entsprechenden Klimamodellen von Munich RE herangezogen.

Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation



Quelle: Researchgate.net ¹

Nach der Erhebung der relevanten Klimaszenarien in den definierten Zeithorizonten erfolgte im nächsten Schritt eine Auswertung der identifizierten physischen Klimarisiken und deren Ausmaß. Der Schwellenwert für die Wesentlichkeit wurde intern konservativ bei 50% des Risikoausmaßes gesetzt, da in der EU-Taxonomie dazu keine Spezifikation verfügbar ist.

Folgende Klimawandelrisiken gemäß RCP 4.5 Szenario bis 2050 wurden für jedes einzelne Bestandsgebäude analysiert:

- Dürre-Stress
- Brandwetter-Stress
- Brandsaison-Stress
- Hitzestress
- Hitze – kumulierte maximale Temperaturbelastung
- Niederschlags-Stress
- Niederschlags-Stress in fünf Tagen kumuliert
- Flussüberschwemmung

Die Risiken, gegenüber denen die Objekte von CA Immo mit ihren innerstädtischen Lagen exponiert sind, sind vor allem temperaturbedingt (Hitze) sowie wasserbezogen (Dürre und Überschwemmungen).

Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende, in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene Anpassungslösungen analysiert. Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. Bei wasserbezogenen Risiken handelt es sich vor allem um Hochwasserschutzkonzepte, Schutz vor Rückfluss, Flussregulierung, Barrierschutz, Damm; betreffend temperaturbedingte Risiken sind es insbesondere Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme, Gebäudeklimatisierung und Begrünungskonzepte.

Das Ergebnis der Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse zeigt, dass es im CA Immo-Bestand aktuell keine Objekte gibt, die wesentlichen physischen Risiken ausgesetzt sind, da für alle potenziell wesentliche physische Risiken bereits ausreichende Anpassungslösungen implementiert wurden.

¹⁾ https://www.researchgate.net/figure/Global-temperature-increase-used-in-IPCC-AR5-presented-by-the-RCPs-The-values-in_fig1_316307741

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz CA Immo Risikoexposure²⁾: Gering ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> – Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfolikonzentration innerhalb einer Stadt) – Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) – Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität im Bestand – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022 – Kontinuierliche Überprüfung der 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 Risikoexposure: Gering	<ul style="list-style-type: none"> – 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 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022 mit Analyse geeigneter Anpassungslösungen. – Risikovorsorge u. a. durch Umsetzung von folgenden Anpassungslösungen: – Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme – Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme – Begrünung der Außenflächen – Stetige Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands

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

²⁾ Gering: 0-10 Mio. €; Mittel: 10-50 Mio. €, Hoch: >50 Mio. €. Betrachtungszeitraum: 1 Jahr

³⁾ Unter Berücksichtigung der vorhandenen risikomitigierenden Maßnahmen wird das derzeit bestehende Restrisiko als gering eingestuft

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	Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO ₂ -neutrale Bauprozesse Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen	Genau 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 (EU Green Deal)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital	Klare, messbare ESG Strategie und Ziele Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, ESG-Ratings Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	Sinkende Immobilienwerte Schlechtere Vermarktbarkeit Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk)	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	Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation Nachteile im Kampf um die besten Köpfe	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	<ul style="list-style-type: none"> – Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch – Höherer Wert bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb
Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	<ul style="list-style-type: none"> – 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) 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog)
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> – 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) 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 (mind. 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 CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten – Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> – Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit einem klaren, frühzeitigen Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache – Ökologische Finanzierungsstrategie – Unterzeichnung einer nachhaltigkeitsorientierten Finanzierung (RCF) in Höhe von 300 Mio. € (2021)
Klimaresilienz	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) – Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie im Geschäftsjahr 2022 – Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands bei Bedarf

2. 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).

Die nachstehende Tabelle fasst alle aktuellen wesentlichen ESG Ziele und Maßnahmen im Rahmen unseres Portfoliomanagements zusammen. Die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele und ihr aktueller Status sind in den einzelnen Abschnitten detailliert beschrieben.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GEBÄUDEBETRIEB

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klima & Energie	
<ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen) – Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie) – 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 Energiemanagement-Systems für das Bestandsportfolio bis 2025 – Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks des Gebäudebestands – Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand
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"> – Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert) 	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung einer Strategie zur (Re-)Zertifizierung des Portfolios – Laufende Überprüfung des Stands an Zertifizierungen – Im Berichtsjahr wurden 12 Rezertifizierungen durchgeführt
Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing	
<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Unfällen in Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> – Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden

Klima & Energie: Standardisiertes Energiemanagement



CA Immo erhebt und analysiert kontinuierlich den Energieverbrauch aus Wärme und Strom sowie die daraus entstehenden CO₂-Emissionen des Bestandsportfolios (siehe auch 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** für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme (wo möglich), sowie eine Analyse zur Auf- bzw. Umrüstung der Building Management Systeme (BMS) im Gebäudebestand. Durch

digitales Energiedatenmanagement soll ein kontinuierliches und effektives Monitoring der aktuellen Verbrauchsdaten gewährleistet werden.

Per Ende 2022 waren 95,5% der Strommessstellen der deutschen CA Immo-Gebäude sowie eines erheblichen Teils der österreichischen Gebäude auf digitale Stromzähler umgerüstet. In CEE und Österreich wurde das Retrofitting vorhandener Zähler begonnen und wird in den kommenden Jahren weitergeführt. Auch für Gaszähler wird der Einbau fernauslesbarer Zähler evaluiert und sukzessive (wo möglich) umgesetzt. Die Konzeptionierung für digitale Fernwärmezähler in Deutschland wurde 2022 abgeschlossen und soll ab 2023 umgesetzt werden. Die konzernweite Digitalisierung und Fernauslesung der Wasserzähler wird ab 2023 erfolgen. Durch den kontinuierlichen Ausbau der Gebäudedigitalisierung (intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen durch die Gebäude-Leittechnik) soll die Energieeffizienz im Betrieb weiter optimiert werden.

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

Für die Facility-Management-Verträge wurden umfangreiche Standarddienstleistungen für Nachhaltigkeit und Energiemanagement entwickelt, die sukzessive für alle Bestandsgebäude eingeführt werden (Service Level Agreements). Diese sehen ab 2022 u. a. die Erstellung halbjährlicher Berichte zur Energieeffizienz der einzelnen Gebäude vor, anhand derer Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der Gebäude abgeleitet werden – sowohl für die Miet- als auch die Allgemeinflächen (Optimierungsvorschläge für Mieter und Eigentümer). Die Steuerung und Überwachung dieser Prozesse obliegt dem technischen Asset Management von CA Immo. Investitionen in Maßnahmen zur Verbesserung der Ressourceneffizienz der Gebäude (Energie, Wasser) werden als

Teil der Instandhaltungsaufwände im Zuge des jährlichen Budgetierungsprozesses vom Asset Management vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen. Im Jahr 2022 wurden mehr als 6,9 Mio. € in energetische und klimarechte ESG-Maßnahmen investiert.

Energieverbrauch und CO₂-Footprint

Im Jahr 2021 konnte die durchschnittliche CO₂-Emissionsintensität (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bestandspportfolios (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) um rd. 43% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert insbesondere auf einem Umstieg auf Energie aus erneuerbaren Energiequellen sowie teilweise auf einem Rückgang der Stromverbrauchswerte im Jahresvergleich (-13% Stromverbrauch like-for-like). Die durchschnittliche Energieintensität (Energieverbrauch je m², exkl. Mieterstrom) reduzierte sich im Jahresvergleich um 6%. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind vor allem:

- die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den eigenen Bestand
- der gezielte Verkauf älterer Bestandsgebäude (strategisches Kapitalrotationsprogramm)
- Energiemanagement und Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen
- der Einkauf von Ökostrom

Der Anteil vom Strom aus erneuerbaren Energiequellen lag im Jahr 2021 bei 62% des Gesamtverbrauchs, im Jahr 2022 wurden 100% erreicht. Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2022 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, sind der in der untenstehenden Tabelle für 2022 angeführte Energieverbrauch sowie der darauf basierende CO₂-Emissionswert vorläufige Schätzwerte auf Basis der Verbrauchsdaten 2021 (Hochrechnungsmethodik siehe ESG Anhang).

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

	EPRA Code	Abdeckung	Maßeinheit	Basisjahr 2019	2020	2021	Veränderung (yoy)	2022e ²⁾
Energieintensität der Gebäude (exkl. Mieterstrom)	Energy-Int	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kWh/m ²	138	119	112	-6%	114
CO₂-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	GHC-Int	Allgemeinstrom, Heizwärme, Kühlung	kgCO ₂ e/m ²	36,5	32,6	18,6	-43%	16,0

¹⁾ Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (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. Single-Tenant-Gebäude sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da für diese die Trennung in Allgemein- und Mieterstrom nicht vorliegt. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo-Bestands sowie Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte gemäß EPRA Best Practice Recommendations finden Sie im ESG Anhang. Die zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA) ²⁾ Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für 2022 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für dieses Jahr zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie im ESG Anhang.

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
- Optimierung von Anlagelaufzeiten.

2021 wurden u. a. detaillierte Energie-Assessments für Gebäude mit (im Vergleich zum Portfoliodurchschnitt) erhöhtem Energieverbrauch durchgeführt und gezielte Maßnahmen für die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand abgeleitet. Im Jahr 2022 erfolgte die konzernweite Umsetzung erster Maßnahmenpakete. Insbesondere Maßnahmen wie die Umstellung der Beleuchtung auf LED, Installation von drehzahlvariablen Antrieben für Heizungsumwälzpumpen oder Überprüfung und ggf. Austausch der Isolierung von Rohrleitungen wurden in den CEE-Ländern nahezu ganzheitlich und in Österreich und Deutschland zum Großteil umgesetzt. Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung durch das CA Immo Asset Management.

Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand

Darüber hinaus wurde 2022 ein Projekt zur Festlegung einer **Dachflächen-Strategie für das Bestandsportfolio** gestartet. Im ersten Schritt wurden mögliche Dachnutzungen evaluiert und eine erste Portfolioanalyse auf Eignung für eine Photovoltaik (PV)-Anlage oder Begrünung durchgeführt sowie eine priorisierte Nutzung der jeweiligen Dachfläche festgelegt. Die Erarbeitung einer detaillierten Portfolioanalyse und einer darauf basierenden Strategie ist für 2023 geplant.

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 beschlossen. Die Umstellung des Gebäudebetriebs des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios auf Ökostrom erfolgte sukzessive mit Auslaufen der alten Stromverträge und war zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Dadurch wird eine jährliche Einsparung von knapp mehr als 34.000 t CO₂e erzielt. 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. Klimatisierung, Aufzüge) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigen genutzten CA Immo-Büroflächen. Da in den CEE-Ländern Ungarn, 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.

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 umgestellt werden. Zum Berichtszeitpunkt wurden drei Objekte in Deutschland (in Köln und Düsseldorf) mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt. Für elf weitere Objekte soll die Umstellung im Jahr 2023 erfolgen. Der Anteil an grüner bzw. CO₂-neutraler Fernwärme soll künftig auch in Österreich und den CEE-Ländern nach lokaler Verfügbarkeit weiter ausgebaut werden.

Wir unterstützen die Mobilitätswende, indem wir in unseren Gebäuden **E-Ladestationen** einbauen. In Summe waren zum Stichtag 31. Dezember 2022 in CA Immo-Bestandsgebäuden insgesamt 243 E-Ladestationen verfügbar (2021: 154). Eine Strategie zum Rollout weiterer E-Ladestationen ist in Ausarbeitung.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung unserer Mieter. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen und ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit zu setzen.

Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2021 final ausgearbeitet, seitdem werden grüne Mietverträge bei CA Immo abgeschlossen. Bis zum Berichtszeitpunkt **wurden mit insgesamt 82 Mietern**

für rd. 131.000 m² sowohl Neuverträge als auch Vertragsverlängerungen und Flächenerweiterungen als **Green Lease-Verträge 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 zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Scope 3)
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (Energie-, Wasser-, Abfallverbrauch) und Analyse von Verbrauchsdaten (Energie-Monitoring)
- Verminderung von Abfall, ökologische Reinigung
- Anreize für klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietobjekte

Vorteile eines Green Lease sind: effizientes Energiemanagement durch aktiven Austausch und Analyse von Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuche), Kosteneinsparungen durch Reduzierung des Stromverbrauchs und der CO₂-Emissionsintensität, Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Abfallreduzierung und Vermeidung von umweltschädlichen Reinigungsmitteln.

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 **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor. Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den

Verbrauchswerten 2022 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor.

Im Jahr 2021 ging die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) im Jahresvergleich um 31% zurück. Dieser starke Rückgang ist nach wie vor auf die geringere Büronutzung während der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Durch den Einbau von digitalen Wasserverbrauchszählern (Smart Meter) und entsprechendes Verbrauchsmonitoring soll der Wasserverbrauch weiter optimiert werden. Der Rollout für smarte Wasserzähler soll 2023 mehrheitlich umgesetzt werden.

Die **Abfall-Recyclingquote** (inkl. Wiederverwendung) konnte im Zeitraum 2019-2021 von 18% auf 26% gesteigert werden. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements wollen wir bestehende Entsorgungskonzepte optimieren, die Abfall-Recyclingquote weiter erhöhen und letzte Datenlücken schließen. Ein Rahmenvertrag für professionelles Abfallmanagement der deutschen Gebäude ist per 1. Jänner 2022 in Kraft. Dieser beinhaltet die Organisation und Bewirtschaftung des Abfallkreislaufs in unseren Gebäuden mit dem Ziel, Abfälle nach gesetzlichen Vorgaben und Maximen der Nachhaltigkeit zu vermeiden, zu recyceln, verwerten und zu beseitigen. Abfallvermeidung und -trennung ist u. a. ein Bestandteil von Green Lease Verträgen (Mieterbeteiligung).

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO-BESTANDS¹⁾

	EPRA Code	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung (yoy)
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	m ³ /m ² /a	0,44	0,28	0,19	-31%
Abfall Recyclingquote²⁾		Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	18	21	26	+5Pp

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Erhebungsmethodik finden sich im ESG Anhang. Alle Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Gebäude. Die zur Kalkulation der Wasser-Intensität herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA)

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

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver 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 objektiven Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.

2022 wurde der Zertifizierungsprozess für drei Bürogebäude (Projektfertigstellungen) in München und Prag abgeschlossen, 12 Bürogebäude in Warschau und Budapest wurde rezertifiziert. Dem gegenüber stand der Verkauf von acht zertifizierten Bestandsgebäuden in CEE. Zum 31. Dezember 2022 waren 41 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude (2021: 44 bzw. 2) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere zwei deutsche Bestandsgebäude befanden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Bilanzwert waren rd. 70% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen; 2021: 72%) bzw. 71% des gesamten Bürobestands (2021: 75%) zertifiziert. Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche machte der zertifizierte Bestand rd. 72% am Gesamtportfolio (2021: 71%) bzw. 75% am Büroportfolio (2021: 78%) aus.

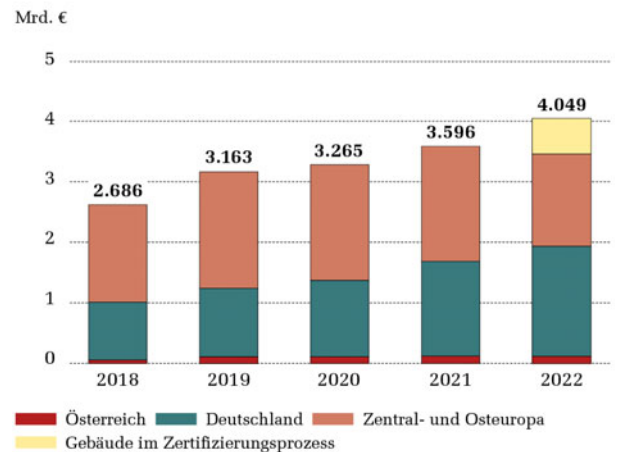
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31. Dezember 2022 bei rund 3.461 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.596 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei rund 4.049 Mio. €. (31. Dezember 2021: 3.965 Mio. €).

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	3.076	1.815	59%
Österreich	377	120	32%
CEE	1.525	1.525	100%
Summe	4.979	3.461	70%

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 BESTANDSPORTFOLIOS ¹⁾
(Basis: 3,4 Mrd. € Bilanzwert)

DGNB Gold	30%
DGNB Platin	16%
LEED Gold	15%
LEED Platin	10%
BREEAM Very Good	18%
BREEAM Interim	6%
BREEAM Excellent	5%



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

3. 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.

Die untenstehende Tabelle fasst alle aktuellen wesentlichen ESG-Ziele und Prinzipien im Kontext unserer Entwicklungsaktivitäten zusammen. Die Maßnahmen zur Zielerreichung und deren aktueller Status sind in den einzelnen Absätzen im Detail beschrieben.

CA IMMO-GRUNDSÄTZE FÜR NACHHALTIGES UND ZIRKULÄRES BAUEN

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Fokusbereich Klima & Energie	
<ul style="list-style-type: none"> – Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m² (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m² (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden) – Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon) – Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik sowie durch verstärkte Digitalisierung der Gebäude-Leittechnik – Ausbau erneuerbarer Energieträger in und an Neubauprojekten (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie) – EU Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für Neubauprojekte – Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen
Fokusbereich Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	
<ul style="list-style-type: none"> – Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie 	<ul style="list-style-type: none"> – Verpflichtung aller Bau-Dienstleister zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen, Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz)
Fokusbereich Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall – Reduktion des Wasserverbrauchs 	<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle)
Fokusbereich Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> – Spezialisierung auf Brownfield Development – Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert) 	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Brownfield Development – Umsetzung aller Büroneubauten für den eigenen Bestand nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard

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 steht, wird in der Projektentwicklung der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet.

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 im Zuge der Projektentwicklung 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)

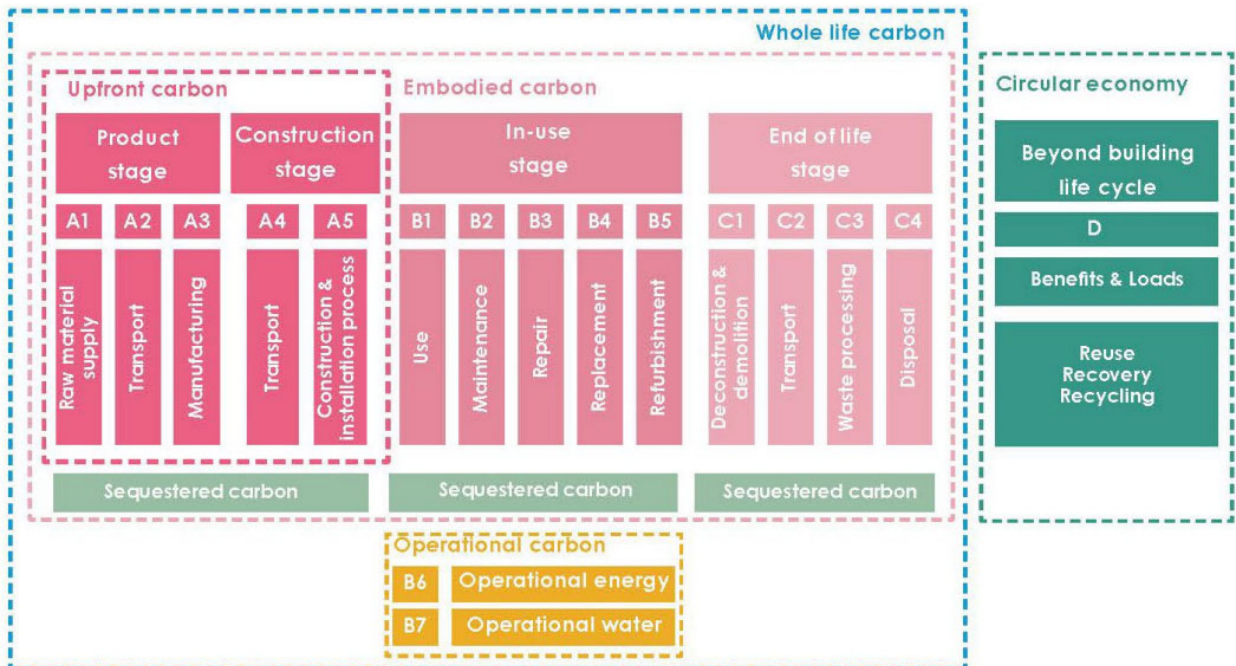
Operative CO₂-Emissionen (operational carbon):

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

Für alle im Zeitraum 2011-2022 von CA Immo nach DGNB oder LEED zertifizierten Neubauprojekte wurden entsprechende Life Cycle Assessments (LCA) durchgeführt. Basierend auf 13 LCAs unserer deutschen Neubauprojekte in diesem Zeitraum lag der durchschnittliche CO₂-Fußabdruck je Gebäude bei 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 Analyse der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)¹⁾.

Zukünftig wird die Ökobilanz (LCA) das zentrale Instrument im Planungsprozess, um CO₂-Emissionen ganzheitlich betrachten zu können.



Quelle: LETI (London Energy Transformation Initiative), <https://www.leti.uk/carbonalignment>

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

GEBUNDENE CO₂-EMISSIONEN (UPFRONT CARBON) UND PRIMÄRENERGIEBEDARF AKTUELLER BAUPROJEKTE

Projekt ¹⁾	Nutzung	Fertigstellung	Upfront Carbon (A1-A5) in kgCO ₂ /m ²	Primärenergiebedarf in kWh/m ² /a
ONE	Büro, Hotel	2022	433	87
Grasblau	Büro	2022	415	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2024	467	119
Upbeat	Büro	2026	397	127
Durchschnitt CA Immo-Neubauprojekte	Büro, Hotel	2011-2021	477	100
Markt-Durchschnitt			600 ²⁾	237 ³⁾


¹⁾ ONE: Werte basieren auf finale, nach Projektabschluss erstellten LCA. Die Emissionswerte für alle anderen Bauprojekte sind vorläufige Schätzwerte, die in unterschiedlichen Projektphasen im LCA erfasst wurden mit dem Ziel, die Emissionswerte im Zuge der Projektumsetzung zu reduzieren. Während der Projektphase werden die gebundenen Emissionswerte laufend evaluiert und nach Fertigstellung konkretisiert. Finale Werte liegen nach Abschluss des Gesamtprojekts vor.

²⁾ Marktdurchschnitt gem. LETI (London Energy Transformation Initiative)


³⁾ Marktdurchschnitt gem. deepki <https://index-esg.com/>

In den vergangenen zehn Jahren (2011-2021) konnte CA Immo den durchschnittlichen Primärenergiebedarf¹⁾ der realisierten Projekte²⁾ von mehr als 150 kWh/m²/a auf unter 100 kWh/m²/a senken. Der Primärenergiebedarf der Neubauten lag im Durchschnitt um rund 30% unter den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen³⁾.

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). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der entsprechenden Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet. Es werden mittels Fragebogen und Nachweisdokumenten beispielsweise Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen sowie Maßnahmen zur Lärm- und Emissionsreduktion abgefragt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo-Vergaberichtlinie unter <https://www.caimmo.com/nachhaltigkeit>.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft

 Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Denn nur durch zirkuläres Bauen können

wir die Abfallmenge und die gebundenen CO₂-Emissionen deutlich reduzieren. Kriterien wie einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in sämtlichen CA Immo-Projektentwicklungen zur Anwendung.

Bei jedem Neubauprojekt kommt BIM Technologie (Building Information Modeling) zum Einsatz. Im Jahr 2022 hat CA Immo darüber hinaus eine Innovations-Partnerschaft mit der Softwareplattform Madaster zur Katalogisierung der verbauten Materialien (Kataster) im Zuge ihrer Bautätigkeit geschlossen. Somit werden künftig zusätzlich zum digitalen Gebäudemodell sämtliche Materialien und Produkte registriert, die verbaut wurden. Dadurch kann man u. a. die Recycling-Quote, Toxizität, Wiederverwertbarkeit sowie das in den Materialien gebundene CO₂ im Zuge des Bauprozesses ermittelt und in Form eines Materialpasses für jedes Gebäude dokumentieren. Erste Projekte (Bürogebäude Upbeat in Berlin) werden bereits via Madaster erfasst.



Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf

¹⁾ 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 Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

²⁾ Basis: 13 Inhouse-Bürofertigstellungen, exkl. aktuell im Bau befindliche Projekte

³⁾ Gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags

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 bzw. ebensolche 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 zu einem frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

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

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 entsprechenden Mindeststandards an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab.

Das 2022 fertiggestellte Hochhausprojekt ONE verfügt über eine Triple-Platin-Zertifizierung (Nachhaltigkeitszertifizierung DGNB Platin (Vorzertifikat) sowie SmartScore Platin und WiredScore Platin). ONE ist das erste Hochhaus in Zentraleuropa, dem eine SmartScore-Zertifizierung in Platin für Nutzerkomfort und innovatives Energie- und Ressourcenmanagement verliehen wurde.

**ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS
AKTUELLER BAUPROJEKTE**

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold ¹⁾
Berlin	Upbeat	WiredScore	Platin
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold ¹⁾
Berlin	Upbeat	WELL	Core ¹⁾

¹⁾ Im Zertifizierungsprozess

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

Teil dieses Prozesses ist seit 2022 auch die Dokumentation der Einhaltung der Technischen Screening Kriterien gemäß **EU Taxonomie** (Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7). Diese ist für alle Projektfertigstellungen (für den eigenen Bestand) nach 2020 aktuell in Vorbereitung.

**Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung:
Brownfield Development**



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersentwicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 entwickelt CA Immo große, vormalig 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

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

²⁾ www.usgbc.org/leed/why-leed

- 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.

Im Jahr 2022 wurde vom CA Immo-Tochterunternehmen omniCon u. a. auf dem CA Immo-Grundstück in der Berliner Quitzowstraße eine umfassende Grundwasser- und Bodensanierung durchgeführt. Im Zeitraum 1898 bis 1982 waren auf diesem Areal nacheinander eine Maschinen- und Metallwarenfabrik sowie eine Kohlenanzünderfabrik mit Schmelzkesseln für Naphthalin angesiedelt. Boden und Grundwasser, die infolgedessen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), NSO-Heterozyklen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Alkylphenolen belastet waren, wurden mittels umfangreichen Bodenaustausches durch überschnittene Großlochbohrungen zwischen 4,1 und 12 m Tiefe sowie einer begleitenden und nachlaufenden hydraulischen Sanierung gereinigt. Die hydraulische Sanierung wird Anfang 2024 abgeschlossen sein.

4. KONZERNEBENE

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. Der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen wurde von 2020 auf 2021 von 44% auf 90% erhöht. Mit diesem grünen Energieeinkauf konnten wir den CO₂-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen erheblich 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.

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 Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2022 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 26% (2021: 12%), auf Elektroautos entfielen 5% (2021: 5%). Diese Anteile sollen sukzessive angehoben werden.

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 einen Umstieg unserer Mitarbeiter vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel anregen

ÜBERSICHT DER CO₂-EMISSIONEN AUS REISETÄTIGKEIT

Reisetätigkeit	THG-Emissionen Scope	Maßeinheit	2022
Fuhrpark ¹⁾ Benzin	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	7.534
Fuhrpark ¹⁾ Diesel	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	77.987
Fuhrpark ¹⁾ Hybrid (Benzin/Diesel)	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	20.935
Fuhrpark ¹⁾ Elektro, Hybrid Elektro	THG-Emissionen Scope 2	kgCO ₂ e	451
Dienstreisen Flüge, Bahnfahrten	THG-Emissionen Scope 3	kgCO ₂ e	19.476
Gesamt	THG-Emissionen Scope 1+2+3	kgCO₂e	126.383

¹⁾ Fuhrpark von Österreich und Deutschland, d.h. 92% des Fuhrparks, inkludiert

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 Wohlergehen, Gesundheit & Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

1. END-NUTZER, -VERBRAUCHER & 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)

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden 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-Bestandportfolios trägt die Abteilung Asset Management.

Alle CA Immo-Bestandsgebäude werden mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft. Im Geschäftsjahr 2022 wurden alle 66 CA Immo-Bestandsgebäude auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft (100% 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 Anhang.

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.

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Wohlergehen, 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. 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 ein deutsches Büroprojekt im Bau sowie ein Objekt in Budapest für eine WELL-Zertifizierung vorgesehen.

Covid-19

Auch im Jahr 2022 wurde die Einhaltung aller zusätzlich im Rahmen der Covid-19-Pandemie vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in unseren Gebäuden und auf den Baustellen kontinuierlich überprüft und sichergestellt. Durch die Fachabteilung Asset Management wird die Umsetzung entsprechender Handlungsempfehlungen zu erweiterten Hygienemaßnahmen (z.B. erhöhte Reinigungsfrequenz und Desinfektion, Erhöhung der Luftzirkulation) auf regionaler Ebene in den Allgemeinerbereichen unserer Gebäude sowie in eigengenutzten Büroflächen beauftragt und überprüft.

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 unserer Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der kontinuierliche Austausch mit den Mietern in Verbindung mit unserer starken lokalen und internationalen Portfoliopräsenz ermöglicht, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten. Hohe Gebäudequalität, gute innerstädtische Lagen, eine verlässli-

che Erfolgsbilanz in der Projektentwicklung für den eigenen Bestand (built to suit) und unsere Kontinuität als erfahrener Bestandshalter bieten unseren Mietern Stabilität und Sicherheit.

Im Vorjahr 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 wurden nach erfolgter Analyse zur gezielten Optimierung unserer Gebäude und Dienstleistungen herangezogen – mit dem Ziel, die Loyalität und Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Beispielsweise wurde eine interne Analyse zur Einführung von WiredScore Zertifizierungen für selektive Bestandsgebäude durchgeführt sowie die Mieterkommunikation intensiviert. 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 neben ihrer fachlichen Qualifikation auch auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards. Bei Baudienstleistungen verpflichtet CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo Vergaberichtlinie, die unter <http://www.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 392¹⁾ (31.12.2021: 441¹⁾) Mitarbeiter bei CA Immo angestellt. Dieser Rückgang von rd. 11% im Jahresvergleich liegt u. a. im Austritt der 16 Mitarbeiter der rumänischen Managementgesellschaft begründet, die gemeinsam mit dem lokalen Portfolio vom Käufer übernommen wurden (aufgelöster Geschäftsbereich). Deutschland ist mit rund 57% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Österreich (22%) und Osteuropa (18%). Die restlichen 3% entfallen auf Mitarbeiter der omniCon-Niederlassung in Basel²⁾. Von den insgesamt 225 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 98 (2020: 108) in der omniCon angestellt (davon 10 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 31.12.2022 arbeiteten Menschen aus 23 Nationen für CA Immo.

Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2022 sind von insgesamt 392 Mitarbeitern 378 in unbefristeten und 14 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Der Anteil der befristet Angestellten nach Arbeitsvertrag liegt bei 4%.

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

Mitarbeiterbefragung

CA Immo hat im Jahr 2022 in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) eine konzernweite Analyse der **Mitarbeiterzufriedenheit** durchgeführt. Mit dieser Umfrage wurden Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Teamspirit, Leadership und Glaubwürdigkeit bewertet. Zudem befasste sich ein Fokusbereich mit ESG-relevanten Themen.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2022 in %	Eintritte / Austritte ²⁾ 2022	Neueinstellungen ³⁾ 2022 in %	Fluktuation ⁴⁾ 2022 in %
	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %	2022 Ø				
Österreich	85	92	-8	91	64	15/21	17	23
Deutschland/Schweiz ²⁾	235	247	-5	240	40	24/38	10	16
CEE	72	102	-29	90	72	7/14	8	16
Gesamt	392	441	-11	421	51	46/73	11	17,3

¹⁾ Headcounts, davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 28 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1)

²⁾ Nicht in den Austritten enthalten ist der Abgang der Mitarbeiter der rumänischen Managementgesellschaft, die gemeinsam mit dem lokalen Portfolio vom Käufer übernommen wurden (aufgelöster Geschäftsbereich)

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2022/ durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

⁵⁾ Ende 2022 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 10 lokale Mitarbeiter beschäftigt

¹⁾ Inkl. Teilzeitarbeitskräfte (TZA) und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer

²⁾ Die omniCon ist eine auf Construction Management spezialisierte Tochtergesellschaft der CA Immo, die in Deutschland und der Schweiz aktiv ist

Bei einer konzernweiten Beteiligungsquote von 73% lag die Zufriedenheitsquote insgesamt bei 71%, wobei Faktoren wie ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie die physische Sicherheit am Arbeitsplatz seitens der teilnehmenden Mitarbeiter besonders positiv hervorgehoben wurden. CA Immo plant, künftige Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit im 2-Jahres-Rythmus durchzuführen, um stetig Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit zu definieren und umzusetzen.

Attraktiver Arbeitgeber

Um den aktuellen Herausforderungen am Arbeitsmarkt wie Fachkräftemangel oder soziokulturellem Wandel entgegenzuwirken, setzt CA Immo gezielte Maßnahmen zur Stärkung ihrer Arbeitgeber-Marke. In den folgenden Abschnitten werden einige dieser Maßnahmen näher beschrieben.

Mitbestimmung der Mitarbeiter und interne Kommunikation

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Mitarbeitern sind uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings für alle Mitarbeiter, Infomails, Management Meetings bzw. Team Jour Fixes – umfassend und zeitgerecht an alle Mitarbeiter weitergegeben. Der österreichische und deutsche **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden regelmäßig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Arbeitnehmerthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo sind zwei 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 Mitarbeiterentwicklung

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. Im Jahr 2022 fanden Schulungen u. a. zu den Fachgebieten Asset und Portfolio Management sowie GDPR-Schulungen. Großteil der Schulungen wurde 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 auf unserer Konzernwebsite und im ESG Anhang. Durchschnittlich haben Frauen 12,6 und Männer 5,8 Weiterbildungsstunden pro Jahr absolviert.

DURCHSCHNITTliche ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung in Stunden	in Tagen
Österreich ¹⁾	Frauen	21,6	5,0	15,0	1,9
	Männer	26,1	4,2	10,2	1,3
Deutschland ²⁾	Frauen	26,8	9,7	9,6	1,2
	Männer	29,3	7,8	4,5	0,6
CEE ³⁾	Frauen	21,3	0,5	14,8	1,9
	Männer	22,6	0,1	7,2	0,9

¹⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 6,5 Tagen.

²⁾ Exkl. drei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Deutschland bei 10,1 Tagen und für Männer bei 9,2 Tagen.

³⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in CEE bei 2,0 Tagen.

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. 2022 haben rund 99% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, das restliche

1% entfallen auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2022 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.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz



Im Berichtsjahr 2022 wurde ein **Arbeitsunfall** verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug nicht länger als einen Monat. Ansonsten wurden keine wesentlichen berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern 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 viermal und einmal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Allein-/Alleinarbeitsplatz. Ein interner Sicherheitsbeauftragter je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2022 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 Absatz 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:

- Digitale Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- 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. Im Jahr 2022 wurden zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens der Mitarbeiter Augenyoga sowie BIA-Messungen angeboten.

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 stand CA Immo Mitarbeitern und ihren im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen auch 2022 zur Verfügung. Unser Kooperationspartner in Österreich, das Hilfswerk, bietet zusätzlich zur Beratung im Rahmen des KEEP BALANCE Programms eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Themen wie Zeitmanagement, 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

Ein spezieller Maßnahmenkatalog zur Schaffung einer **sicheren Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter** in allen eigengenutzten Büroräumlichkeiten wurde entsprechend der globalen Entwicklungen kontinuierlich adaptiert und intern kommuniziert. Unsere Mobile Working Policy ermöglicht allen CA Immo-Mitarbeitern bis zu zwei Home-Office Tage pro Woche. Dienstreisen und Präsenz-Meetings nahmen im Laufe des Jahres 2022 wieder zu.

Ergänzend zu den im Abschnitt „Mieter & Dienstleister“ angeführten Sicherheitsvorkehrungen in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude wurden in der Vergangenheit 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.

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

Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

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

CA Immo respektiert die Rechte, Interessen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden und achtet auf 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 aller Mitarbeitenden, sowohl untereinander als auch gegenüber Dritten (Bewerbern, Dienstleistern, Vertragspartnern 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 der 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 im Jahr 2021 die Zusammenarbeit als Pilotprojekt gestartet, um Studierenden mit Beeinträchtigungen Einblicke in unterschiedliche Fachabteilungen und Unternehmensabläufe zu ermöglichen und eine Kultur der Inklusion unter den CA Immo-Mitarbeitenden zu fördern. 2022 wurde dieses Projekt in Wien mittels eines Workshops mit Führungskräften sowie Job-Shadownings in einzelnen Abteilungen fortgesetzt.

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

¹⁾ <https://www.myability.org/>

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

³⁾ <https://www.bestrecruiters.eu/>

CA Immo will zudem den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen gezielt Frauen angesprochen; weiblichen Bewerbern 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 wurde das Thema Diversitätsentwicklung zumindest einmal jährlich in die Agenda einer Aufsichtsratssitzung aufgenommen.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2021: 51%). Mit 72% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (64%) und Deutschland (40%). Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2022 und 2021 bei 30% konstant geblieben. Seit 1. Jänner 2022 gehört dem CA Immo Dreier-Vorstandsteam auch eine Frau an (dementsprechend Frauenanteil im Vorstand 33%). Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten. Der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 17%.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördert CA Immo insbesondere durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office, Väterkarenz und Papamomat. Karenzierte 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

und nach geschlossen werden kann. Das geschlechtsspezifische Lohngefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei -4,3% (31.12.2021: 0,3%) und auf Mitarbeitersebene bei -2,1% (31.12.2021: 6,4%).

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 392 MITARBEITER)¹⁾

in %	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
Mitarbeiter (329)²⁾			
Weiblich	4%	40%	11%
Männlich	4%	25%	16%
Gesamt	8%	65%	27%
Führungskräfte (60)³⁾			
Weiblich	0%	25%	5%
Männlich	0%	37%	33%
Gesamt	0%	62%	38%
Vorstand (3)			
Weiblich	0%	0%	33%
Männlich	0%	33%	33%
Gesamt	0%	33%	67%
Alle Mitarbeiter (392)	25	253	114

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2022) 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 Lohngefälle ²⁾	
			Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	83	17	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	57	43	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	100	0	0	0
Vorstand	67	33	-11	-11
Führungskräfte	70	30	-0,1	-4,3
Mitarbeiter	45	55	-3,2	-2,1
Gesamt	49	51		

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG Anhang

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 innerstädtischer Brachflächen öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 24 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 40% 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.

Im Dezember 2022 wurde in Frankfurt der vier Hektar große Europagarten, an deren Planung und Herstellung auch CA Immo zu 21% (1,15 Mio. € Kostenbeteiligung) mitgewirkt hat, für die Öffentlichkeit freigegeben. Der Europagarten liegt in der Mitte des Stadtquartiers Europaviertel, dessen nördlichen Teil CA Immo entwickelt hat, und dient den Anrainern als grüner Naherholungsraum.

Für 2023 ist u. a. die Errichtung eines Spielplatzes in der Europacity 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 2022 hat CA Immo den Baurechtschaffungsprozess für das in unmittelbarer Nähe zu U- und S-Bahn im Norden Münchens gelegene Wohnquartier „Langes Land“ abgeschlossen. Die Satzung des Bebauungsplans sieht Baurecht für ca. 925 Wohnungen mit einer Geschossfläche von rd. 90.500 m² auf dem vormals industriell genutzten bzw. brachliegenden Areal vor.

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 2022 u. a. durch eine Spende an das Österreichische Rote Kreuz die Ukraine-Hilfe unterstützt sowie kostenlos Büroflächen in Warschau zur Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2022 rd. 200.000 € (inkl. Sachspenden) an soziale und medizinische Einrichtungen.

Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß unserer Corporate Social Responsibility Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrem sozialen Engagement an bis zu zwei bezahlten Arbeitstagen pro Jahr aktiv 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 Themen-schwerpunkte wie Sicherheitsmanagement, Sicherheitsziele, Schutzbedarf und Risikoanalyse, um die Cyberresilienz von CA Immo stetig zu erhöhen. Durch standardisierte Prozesse und Maßnahmen sollen Bedrohungspotenziale und Cyber Risiken 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 2022 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 regelmäßig zum Thema Cybersicherheit geschult. Auch 2022 hat ein Großteil der Mitarbeiter eine Schulung zum Thema Cybersicherheit und ein Phishing-Training absolviert. 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 <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar, u. a.:

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

UN Global Compact Signatory

Mit ihrem Beitritt zur weltweit größten und wichtigsten Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung UN Global Compact hat CA Immo im Jahr 2022 einen weiteren wesentlichen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit gesetzt. Als Teilnehmerorganisation des UN Global Compact (UNGC) verpflichten wir uns ab sofort, die 10 universellen Prinzipien in den Bereichen Arbeitsnormen, Menschenrechte, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung und die 17 Ziele Nachhaltiger Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) in unserem Einflussbereich zu unterstützen und unsere Berichterstattung den von den Vereinten Nationen vorgegebenen Standards anzupassen.

WE SUPPORT

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 2023 erwartet.

Gem. Art 10 des „delegierter Rechtsakt zu den neuen Berichtspflichten nach Art. 8 der Taxonomie-Verordnung“ griffen für das Berichtsjahr 2021 Erleichterungsvorschriften, wonach lediglich über den Anteil der von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten zu berichten war. Eine Berichtspflicht über den Anteil der nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten (im Sinne der Anwendung vordefinierter technischer Bewertungskriterien) besteht 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 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2022 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 264,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 14,6 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 2022 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 2022 stellen sich wie folgt dar:

UMSATZERLÖSE GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

in TEUR	NACE Code	Absoluter Umsatz 2021	Anteil am gesamten Umsatz 2021 in %	Absoluter Umsatz 2022	Anteil am gesamten Umsatz 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	245.058		264.189	
7.1 Neubau	F.41.2	–926		0	
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		244.132	93,40%	264.189	94,80%
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		17.256	6,60%	14.565	5,20%
Gesamter Umsatz (A+B)		261.388	100%	278.754	100%

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf vom langfristigen Immobilienvermögen werden in den Umsatzerlösen nicht berücksichtigt, ebenso wie die dem aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden Umsatzerlöse.

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. 7,5 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 2022 wie folgt dar:

CAPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

In TEUR	NACE Code	Absoluter CapEx 2021	Anteil an den gesamten CapEx 2021 in %	Absoluter CapEx 2022	Anteil an den gesamten CapEx 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	216.119		276.277	
6.5 Beförderung mit Personenkraftwagen	H.49.39	297		164	
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		216.416	99,00%	276.441	97,30%
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		2.259	1,00%	7.547	2,70%
Gesamte CapEx (A+B)		218.675	100%	283.988	100%

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die dem angegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden CapEx sind exkludiert.

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:

OPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

In TEUR	NACE Code	Absoluter OpEx 2021	Anteil an den gesamten OpEx 2021 in %	Absoluter OpEx 2022	Anteil an den gesamten OpEx 2022 in %
A. Von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	-4.686		-8.926	
Gesamte von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		-4.686	100	-8.926	100%
B. Nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht von der Taxonomie erfasste Wirtschaftsaktivitäten		0	0	0	0%
Gesamte OpEx (A+B)		-4.686	100	-8.926	100%

Die Zahlen für 2021 wurden im Vergleich zu den im ESG Bericht 2021 veröffentlichten Zahlen angepasst, die dem angegebenen Geschäftsbereich Rumänien zuzuordnenden OpEx sind exkludiert.

ESG ANHANG

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

	CA Immo Fokusthemen	EPRA Leistungsindikatoren	Seitenverweis
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	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 90-107 124-133, 135 Risiken: 79-80, 93-97
	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	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 21-31, 90-92, 108-116, 134, 136 Risiken: 70-81, 93-97
Arbeitsnehmerbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette		
Sozialbelange	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Board, Gov-Select, Gov-CoI	Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 21-31, 91-92, 108-116 Risiken: 70-81
Achtung der Menschenrechte	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance		
Bekämpfung von Korruption und Bestechung			

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

Themenbereiche	Themen	Kapitel	Seite
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	86, 71-72, 93-94
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG Bericht	86, 71-72, 93-94
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG Bericht	93-97
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG Bericht	87, 93-97
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG Bericht	5-8, 93-97
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	71-72, 86-87, 93-94
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG Bericht	71-72, 86-87, 93-94
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG Bericht	71-72, 93-94
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht und Anhang	86-92, 98-107, 124-133, 135
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG Anhang, ESG Bericht	93-107, 124-133, 135
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht	90-92

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 (diese und folgende Seite)
- Leistungskennzahlen zur Nachhaltigkeit
- Bericht zur Nachhaltigkeitsperformance (ESG Bericht, Corporate Governance Bericht).

1. 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 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 bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2021 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2022 bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2022, 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. 94% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien¹⁾, der Rest auf Hotels (3%) bzw. sonstige Nutzungsarten (3%).

Das gemäß dem oben beschriebenen Anwendungsbereich in den EPRA-Verbrauchsdaten erfasste CA Immo-Bestandsportfolio inkludierte im Jahr 2021 66 Bestandsgebäude, davon 55 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Einkaufszentrum und 10 Single-Tenant Gebäude (davon drei Hotels). 41 Gebäude wurden mit Fernwärme beheizt, 26 mit Gas, 1 mit Heizöl. Es wurden alle Assetklassen, d.h. Büro sowie Sonstiges (Hotel, Einzelhandel, Museum) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. In Summe waren im Geschäftsjahr 2021 rd. 90% des gesamten Bestandsportfolios (nach vermietbarer Nutzfläche, zum 31.12.2021: 2020: 90%) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den 17 von CA Immo selbst genutzten Büros werden getrennt 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 2021 mussten zwei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenanalyse exkludiert werden.

Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2022

Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2022 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 2021 unter Berücksichtigung von Klima- (Witterungs-) und Leerstandsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht im Kapitel Umwelt dargestellt. Die EPRA-Tabellen im ESG-Anhang enthalten ausschließlich die vollständigen Verbrauchsdaten 2021 im 2- bzw. 3-Jahres-Vergleich.

Berichtsumfang

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

¹⁾ Zum 31.12.2022, nach Bilanzwert, exkl. kurzfristiges Immobilienvermögen

- Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern im Gebäude, welche direkt von CA Immo beschafft wurden (fossile Brennstoffe)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche im Zuge der Erzeugung der von CA Immo beschafften Energieträger außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind (Strom für Allgemeinflächen, Heizwärme und Kühlung der gesamten Gebäude)
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. CA Immo weist im Rahmen der EPRA-Berichterstattung zum Stichtag Scope 3 Emissionen gemäß GHG Protokoll in folgenden Kategorien aus: Kategorie 1 (Zugekaufte Waren und Dienstleistungen), Kategorie 3 (Brennstoff- und energiebezogene Tätigkeiten), Kategorie 5 (Im Betrieb anfallende Abfälle) sowie Kategorie 13 (Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte). Das sind Emissionen aus dem Energieverbrauch von Mietern, sowie dem Abfall, der in unseren Gebäuden entsorgt wird.

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen erfolgt 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. Die Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, wurden mit Umrechnungsfaktoren für Dichte von der UK Environment Agency umgerechnet.

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 des Gebäudes umfasst auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermieter, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

Seit dem Geschäftsjahr 2021 wird zur Kalkulation der Energie- (Energy-Int), CO₂- (GHG-Int) und Wasserintensität (Water-Int) die Brutto-Innenfläche (GIA in m²; inkl. im Gebäude befindliche Garagenstellplätze, Keller- und Lagerfläche) herangezogen. 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 eigengenutzten 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 2021 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien). Nach Asset-Klassen werden Daten getrennt für Büro und Sonstiges (Hotel, Shoppingcenter und Museum) dargestellt.

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 erläutert.

ENERGIEVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung ³⁾
Energieverbrauch		Energieverbrauch gesamt		269.777	260.603	250.854	-4%
		Energieverbrauch gesamt Like-for-Like		257.240	250.541	235.980	-6%
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		160.705	145.389	127.642	-12%
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft ¹⁾		81.142	69.737	61.497	-12%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		60.214	51.444	47.002	-9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		19.348	24.208	19.142	-21%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	1%	62%	N/A
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		N/A	140.524	121.630	-13%
		Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft ¹⁾		N/A	67.461	58.976	-13%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		N/A	49.528	45.031	-9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		N/A	23.535	17.623	-25%
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾	DH&C-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme	MWh	46.050	60.629	68.706	13%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		43.614	48.453	55.334	14%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		2.436	12.176	13.372	10%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
		% GHG Offset		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾ LFL	DH&C-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme		N/A	55.891	59.843	7%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		N/A	43.714	46.663	7%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	12.176	13.180	8%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		63.022	54.585	54.506	0%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		63.022	51.527	51.798	1%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	3.057	2.708	-11%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
		% GHG Offset ⁴⁾		0%	0%	8%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		N/A	54.127	54.506	0%
		Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft		N/A	51.070	51.798	1%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	3.057	2.708	-11%
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	187	173	154	-11%
Energieintensität (vom Vermieter beschafft)		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		138	119	112	-6%
Energieintensität LFL		Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	N/A	175	154	-12%
Energieintensität (vom Vermieter beschafft) LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug		N/A	121	111	-8%

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

²⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandportfolio

³⁾ Veränderung 2020-2021 (yoy)

⁴⁾ In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 verbrauchte ein Gebäude THG-kompensierte fossile Brennstoffe

LFL: Like-For-Like

CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRACode	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung ⁴⁾
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	11.586	9.474	9.487	0%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1		Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	N/A	N/A	814	N/A
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e	N/A	N/A	1.081	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standortbasiert)	37.638	35.133	31.327	-11%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt basiert)	38.209	36.859 ²⁾	18.591	-50%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	GHG-Indir-Abs ³⁾	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e	N/A	N/A	76	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3) ⁵⁾	GHG-Indir-Abs ³⁾	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	N/A	N/A	18.392	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	GHG-Indir-Abs ³⁾	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	N/A	N/A	1.814	N/A
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standortbasiert)	29.995	30.898	26.918	-13%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt basiert)	30.150	30.676 ²⁾	15.549	-49%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e	N/A	N/A	201	N/A
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standortbasiert)	34,64	31,35	27,05	-14%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		54,27	51,66	42,63	-17%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2, LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standortbasiert)	N/A	32,10	26,73	-17%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13), LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	52,86	42,58	-19%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt basiert)	36,54	32,56 ²⁾	18,61	-43%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		59,96	53,25 ²⁾	27,92	-48%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2, LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt basiert)	N/A	32,64 ²⁾	18,17	-44%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13), LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	53,79 ²⁾	28,19	-48%

¹⁾ GHG-Indir-Abs schließt Emissionen aus, die ausschließlich auf Mietflächen zurückzuführen sind (Scope 3 Kategorie 13 Emissionen)

²⁾ Die marktbasieren Daten für 2020 weichen von den 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

³⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet, diese Werte repräsentieren jedoch nicht die vollständigen Scope 3-Emissionen gemäß GHG-Protocol. Es werden die folgenden Scope 3-Kategorie 13 "Downstream leased assets", Teile der Kategorie 1 "Purchased goods and services", die Kategorie 3 "Fuel and energy-related activities" und die Kategorie 5 "Waste generated in operations" abgebildet.

⁴⁾ Veränderung 2020-2021 (yoy)

⁵⁾ Da für Serbien kein Emissionsfaktor für die vorgelagerte Energieversorgung verfügbar ist, wurde der Emissionsfaktor Polens als Ersatz verwendet

LFL: like-for-like

THG-Emissionen: Treibhausgas-Emissionen

ENERGIEVERBRAUCH UND CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS 2020 UND 2021 – DETAIL

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit
Energieverbrauch		Energieverbrauch gesamt	
		Energieverbrauch gesamt Like-for-Like	
		Gesamtenergieverbrauch aus Strom	
Stromverbrauch	Elec-Abs	Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		Gesamtenergieverbrauch aus Strom	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Allgemeinstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft	
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft	
		Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	
Energieverbrauch aus Fernwärme	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	MWh
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		% GHG Offset	
		Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	
Energieverbrauch aus Fernwärme LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
		% aus erneuerbaren Quellen	
		% GHG Offset	
		Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	
Energieintensität		Gesamtes Gebäude	
Energieintensität (vom Vermieter beschafft)	Energy-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m ²
Energieintensität LFL		Gesamtes Gebäude	
Energieintensität (vom Vermieter beschafft) LFL		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m ²
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1		Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	GHG-Indir	Wasser, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3)	GHG-Indir	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	GHG-Indir	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	GHG-Indir	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)
THG-Emissionsintensität Scope 1+2 LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13) LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)
THG-Emissionsintensität Scope 1+2 LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13) LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	

LFL: like-for-like

Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges ¹⁾	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges ¹⁾
2020 ⁸			2020		2021				
55.491	29.052	176.060	243.302	17.300	57.312	26.509	167.033	233.269	17.585
55.491	25.983	169.068	234.057	16.484	52.239	26.509	157.231	218.656	17.324
28.182	13.642	103.565	138.638	6.751	24.364	11.669	91.609	121.678	5.964
6.881	9.376	53.480	68.479	1.258	7.618	8.285	45.595	60.302	1.195
0	1.359	50.085	51.300	144	0	988	46.015	47.002	0
21.300	2.907	0	18.859	5.349	16.746	2.396	0	14.374	4.768
8%	0%	0%	2%	0%	20%	80%	70%	64%	20%
28.182	12.022	100.320	134.589	5.934	22.326	11.669	87.635	115.737	5.893
6.881	8.572	52.008	66.203	1.258	7.099	8.285	43.592	57.781	1.195
0	1.215	48.312	49.528	0	0	988	44.044	45.031	0
21.300	2.234	0	18.859	4.676	15.227	2.396	0	12.925	4.698
19.671	11.106	29.852	53.137	7.492	25.606	10.397	32.703	59.793	8.913
11.120	7.481	29.852	47.582	871	16.090	6.542	32.703	53.871	1.464
8.551	3.626	0	5.555	6.621	9.516	3.856	0	5.922	7.449
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
19.671	9.658	26.563	48.399	7.492	22.571	10.397	26.875	51.121	8.722
11.120	6.032	26.563	42.843	871	13.246	6.542	26.875	45.199	1.464
8.551	3.626	0	5.555	6.621	9.325	3.856	0	5.922	7.258
7.638	4.304	42.642	51.527	3.057	7.342	4.443	42.721	51.798	2.708
4.581	4.304	42.642	51.527	0	4.634	4.443	42.721	51.798	0
3.057	0	0	0	3.057	2.708	0	0	0	2.708
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	9%	0%
7.638	4.304	42.185	51.070	3.057	7.342	4.443	42.721	51.798	2.708
4.581	4.304	42.185	51.070	0	4.634	4.443	42.721	51.798	0
3.057	0	0	0	3.057	2.708	0	0	0	2.708
167	121	182	173	203	144	114	161	152	198
97	94	131	121	56	103	98	117	113	69
167	119	184	174	205	151	114	159	152	208
97	97	131	122	56	107	98	114	112	69
842	791	7.841	9.474	0	848	814	7.825	9.487	0
0	0	0	0	0	0	814	0	814	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	442	0	639	1.080	0
4.338	2.642	28.153	34.801	332	5.188	2.109	24.030	30.934	393
2.402	1.618	32.839	36.644	214	1.466	144	16.981	18.558	32
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	13	11	53	70	7
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.686	508	14.198	17.633	760
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	46	124	1.644	1.791	23
9.523	1.241	20.134	27.432	3.466	7.486	1.064	18.368	23.622	3.230
9.190	748	20.739	27.615	3.062	6.267	362	8.920	13.264	2.285
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	201	0	0	125	76
22,31	15,21	37,30	31,98	8,66	21,90	14,94	30,70	27,49	10,26
44,70	19,02	58,16	52,33	48,83	34,09	16,01	48,40	42,49	46,05
22,31	15,68	38,07	32,78	8,66	23,06	14,94	29,93	27,19	10,26
44,70	18,46	59,33	52,96	50,74	36,23	16,01	47,24	42,33	48,44
13,97	10,67	42,16	33,31	5,60	8,40	4,89	23,91	19,07	0,84
37,91	11,07	63,65	54,32	45,10	21,94	3,75	32,51	27,56	36,49
13,97	11,52	41,86	33,43	5,60	9,06	4,89	22,95	18,65	0,84
37,91	12,43	63,57	53,92	50,74	24,00	3,75	31,97	27,75	38,53

¹⁾Hierzu zählen die Assetklasse Hotel, ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museumsgebäude (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ABFALLAUFKOMMEN & WASSERVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio			Veränderung ¹⁾
				2019	2020	2021	
Abfall gesamt		Gesamtes Gebäude		13.653	4.814	6.039	25,4%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	8.395	2.830	3.741	32,2%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.640	751	1.023	36,1%
		Wiederverwendung		79	0	0	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		2.286	1.015	1.270	25,2%
		Materialrückgewinnungsanlage		232	4	0	-100%
		Kompost		7	33	2	-93,7%
		Sonstige		12	181	3	-98,4%
		Gesamtmenge Verwertung		5.257	1.984	2.298	15,8%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	61%	59%	78%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		19%	16%	21%	N/A
		Wiederverwendung		1%	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	21%	26%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	0%	0%	N/A
		Kompost		0%	1%	0%	N/A
		Sonstige		0%	4%	0%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		39%	41%	48%	N/A
Abfall gesamt LFL		Gesamtes Gebäude	Tonnen	N/A	4.484	4.966	10,8%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	N/A	2.678	2.834	5,8%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		N/A	750	910	21,4
		Wiederverwendung		N/A	0	0	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		N/A	994	1.217	22,4%
		Materialrückgewinnungsanlage		N/A	4	0	-100%
		Kompost		N/A	33	2	-94,0%
		Sonstige		N/A	25	3	-88,5%
		Gesamtmenge Verwertung		N/A	1.805	2.122	18,1%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	N/A	60%	57%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		N/A	17%	18%	N/A
		Wiederverwendung		N/A	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		N/A	22%	25%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		N/A	0%	0%	N/A
		Kompost		N/A	1%	0%	N/A
		Sonstige		N/A	1%	0%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		N/A	40%	43%	N/A
Abfallintensität		Gesamtes Gebäude		6,32	1,89	2,36	24,5%
Abfallintensität LFL		Gesamtes Gebäude	kg/ m ²	N/A	1,92	1,93	0,7%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		585.313	417.488	315.330	-24,5%
in Gebieten mit geringem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	224.828	N/A
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	18.538	N/A
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	0	N/A
in Gebieten mit hohem Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	71.963	N/A
in Gebieten mit extrem hohen Wasserstress		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	N/A	0	N/A
Wasserverbrauch gesamt, LFL	Water-LFL	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		N/A	374.291	287.524	-23,2%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,44	0,28	0,19	-30,6%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs, LFL	Water-Int	Gesamtes Gebäude		N/A	0,26	0,19	-27,4%

¹⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

LFL: like-for-like

Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges ¹	Deutschland	Österreich	CEE	Büro	Sonstiges ¹
2020			2020		2021			2021	
901	1.048	2.865	4.604	211	976	677	4.386	5.897	142
0	849	1.981	2.676	154	0	233	3.509	3.735	7
597	6	148	714	37	664	63	295	929	93
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
274	31	711	1.002	13	312	380	578	1.228	42
0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
29	1	4	33	0	0	0	2	2	0
1	161	18	174	7	0	1	2	3	0
901	199	884	1.927	57	976	445	877	2.162	136
0%	81%	69%	58%	73%	0%	34%	80%	63%	5%
66%	1%	5%	16%	18%	68%	9%	7%	16%	66%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30%	3%	25%	22%	6%	32%	56%	13%	21%	30%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	15%	1%	4%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	19%	31%	42%	27%	100%	66%	20%	37%	95%
901	771	2.812	4.273	211	836	677	3.453	4.823	142
0	733	1.945	2.524	154	0	233	2.601	2.828	7
597	6	146	713	37	558	63	288	816	93
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
274	26	695	981	13	277	380	560	1.175	42
0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
29	1	4	33	0	0	0	2	2	0
1	5	18	18	7	0	1	2	3	0
901	38	866	1.749	57	836	445	851	1.996	136
0%	95%	69%	59%	73%	0%	34%	75%	59%	5%
66%	1%	5%	17%	18%	67%	9%	8%	17%	66%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
30%	3%	25%	23%	6%	33%	56%	16%	24%	30%
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
0%	1%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	5%	31%	41%	27%	100%	66%	25%	41%	95%
0,00	3,36	2,12	1,90	1,57	0,00	1,16	3,38	2,48	0,08
0,00	1,82	7,89	2,00	0,00	0,00	1,68	3,53	2,82	0,00
73.083	70.520	273.885	365.783	51.704	52.829	45.285	217.216	287.491	27.839
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.645	45.285	172.899	204.098	20.731
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	18.538	0	0	18.538	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	27.646	0	44.317	64.855	7.108
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0
40.430	67.218	266.644	348.171	26.120	38.177	45.285	204.063	260.835	26.689
0,22	0,25	0,29	0,25	0,44	0,16	0,17	0,21	0,19	0,28
0,16	0,27	0,29	0,26	0,32	0,15	0,17	0,21	0,19	0,28

¹⁾ Hierzu zählen die Assetklasse Hotel, ein Shoppingcenter (Galleria, Wien) und ein Museumsgebäude (Hamburger Bahnhof, Berlin)

ENERGIE-, CO₂-FOOTPRINT & WASSERVERBRAUCH EIGENGENUTZTER BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung ¹⁾
Stromverbrauch	Elec-Abs	Stromverbrauch gesamt	kWh	140.019	131.335	342.041	160%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	44%	90%	N/A
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Stromverbrauch gesamt		N/A	131.335	126.696	-4%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude		231.730	169.080	497.125	194%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude		N/A	169.080	218.190	29%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude		0	0	175.461	N/A
		% THG Offset		0	0	4%	N/A
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	83	67	79	18%
Energieintensität LFL	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	N/A	67	76	14%
Direkte THG-Emissionen Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	0	0	32.137	N/A
THG Offsets der direkten THG-Emissionen Scope 1		Gesamtes Gebäude		kgCO ₂ e	N/A	1.190	N/A
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	GHG-Indir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (standort-basiert)	90.001	75.336	184.171	144%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	GHG-Indir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (markt-basiert)	78.000	65.165	59.031	-9%
THG-Emissionsintensität	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	20,07	16,80	16,87	0%
THG-Emissionsintensität	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	17,33	14,53	7,11	-51%
THG-Emissionsintensität LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	N/A	16,68	17,23	3%
THG-Emissionsintensität LFL	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	N/A	14,43	3,16	-78%
Wasserverbrauch	Water-Abs	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	850	596	2.150	260%
in Gebieten mit geringem Wasserstress				N/A	N/A	986	N/A
...in Gebieten mit geringem bis mittlerem Wasserstress				N/A	N/A	194	N/A
...in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress				N/A	N/A	0	N/A
...in Gebieten mit hohem Wasserstress				N/A	N/A	970	N/A
...in Gebieten mit extrem hohen Wasserstress				N/A	N/A	0	N/A
Wasserverbrauch LFL				Water-LFL			N/A
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,19	0,13	0,17	26%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs LFL	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	N/A	0,13	0,14	4%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot		Anzahl und Art	2 (DGNB Gold)	2 (DGNB Gold)	8 ²⁾	300%

¹⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

²⁾ 1 DGNB Platin, 3 DGNB Gold, 3 BREEAM Very Good, 1 LEED Gold

Der Umfang des analysierten Büroportfolios wurde auf alle von CA Immo selbst genutzten und angemieteten Büroflächen erweitert (inkl. selbst genutzte Büroflächen in CA Immo-Gebäuden). Daher hat sich der Umfang von 3 auf 17 Büros erweitert.

LFL: like-for-like.

ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2019	2020	2021	Veränderung ²	Like-for-like 2020	Like-for-like 2021	Veränderung
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs ¹⁾	Abfall gesamt	Tonnen	31,38	31,38	49,88	59%	31,38	31,38	0%
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		0,00	0,00	6,66	81%	0,00	0,00	0%
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6,41	6,41	11,47	79%	6,41	6,41	0%
		Wiederverwendung		0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%
		Wiederverwertung (Recycling)		24,74	24,74	31,48	27%	24,74	24,74	0%
		Materialrückgewinnungsanlage		0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	0%
		Kompost		0,00	0,00	0,03	0%	0,00	0,00	0%
		Sonstige		0,23	0,23	0,24	2%	0,23	0,23	0%
		Gesamtmenge Verwertung		31,38	31,38	43,22	38%	31,38	31,38	0%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs ¹⁾	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	0%	0%	21%	N/A	0%	0%	N/A
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		20%	20%	37%	N/A	20%	20%	N/A
		Wiederverwendung		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		79%	79%	63%	N/A	79%	79%	N/A
		Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Kompost		0%	0%	0%	N/A	0%	0%	N/A
		Sonstige		1%	1%	1%	N/A	1%	1%	N/A
		Gesamtmenge Verwertung		100%	100%	87%	N/A	100%	100%	N/A

¹⁾ Die Abfallentsorgung in den angemieteten Büroflächen erfolgt über den Vermieter. Die Abfallmenge des Gesamtgebäudes kann mangels Zugriff auf spezifische Entsorgungsdaten nur über die Anzahl sowie den 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.

²⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

ABDECKUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS 2020 UND 2021¹⁾

Indikator	EPRA Code	2020			2021		
		Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾	Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾
Stromverbrauch gesamt							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom		1.607.728 m ²	65 von 67	99%	1.666.284 m ²	65 von 66	98%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾	Elec-Abs	1.422.963 m ²	55 von 55	100%	1.508.875 m ²	56 von 56	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		1.026.788 m ²	35 von 35	100%	1.099.365 m ²	33 von 33	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		369.453 m ²	20 von 32	62%	427.292 m ²	25 von 33	71%
Stromverbrauch LFL							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom		1.499.617 m ²	59 von 59	100%	1.571.009 m ²	59 von 59	100%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾	Elec-LFL	1.346.340 m ²	51 von 51	100%	1.417.732 m ²	51 von 51	100%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		980.327 m ²	32 von 32	100%	1.050.360 m ²	32 von 32	100%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		342.678 m ²	19 von 19	100%	344.036 m ²	19 von 19	100%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾		939.967 m ²	38 von 40	99%	979.114 m ²	41 von 41	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	DH&C-Abs	779.133 m ²	30 von 30	100%	802.338 m ²	32 von 32	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		160.834 m ²	8 von 10	95%	176.776 m ²	9 von 9	100%
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾		870.672 m ²	35 von 35	100%	883.839 m ²	35 von 35	100%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	DH&C-LFL	709.837 m ²	27 von 27	100%	711.196 m ²	27 von 27	100%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		160.834 m ²	8 von 8	100%	172.644 m ²	8 von 8	100%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen							
Gesamtes Gebäude		663.048 m ²	26 von 27	98%	725.754 m ²	25 von 26	96%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	Fuels-Abs	643.830 m ²	25 von 25	100%	706.536 m ²	24 von 25	96%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		19.218 m ²	1 von 2	63%	19.218 m ²	1 von 1	100%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL							
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		655.720 m ²	25 von 25	100%	725.754 m ²	25 von 26	96%
Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	Fuels-LFL	636.503 m ²	24 von 24	100%	706.536 m ²	24 von 25	96%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		19.218 m ²	1 von 1	100%	19.218 m ²	1 von 1	100%
Energieintensität der Gebäude							
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft) ⁶⁾	Energy-Int	1.396.241 m ²	55 von 55	100%	1.526.657 m ²	58 von 66	90%
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int-LFL	1.323.005 m ²	51 von 51	100%	1.394.396 m ²	51 von 51	100%
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft) ⁶⁾	Energy-Int-LFL	1.346.340 m ²	51 von 51	100%	1.417.732 m ²	51 von 51	100%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1							
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	643.830 m ²	25 von 25	100%	706.536 m ²	24 von 25	96%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2							
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	1.422.963 m ²	55 von 55	100%	1.508.875 m ²	56 von 56	100%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3							
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3	GHG-Indir-Abs	1.400.955 m ²	56 von 67	86%	1.565.241 m ²	59 von 66	92%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)							
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)	GHG-Int	1.422.963 m ²	55 von 55	100%	1.508.875 m ²	56 von 56	100%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2+3.13)	GHG-Int	1.396.241 m ²	55 von 67	86%	1.526.657 m ²	58 von 66	90%
Wasserverbrauch gesamt							
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	1.494.178 m ²	59 von 67	92%	1.625.331 m ²	61 von 66	95%
Wasserverbrauch LFL							
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	1.417.318 m ²	54 von 54	100%	1.500.519 m ²	54 von 54	100%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs							
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	1.494.178 m ²	59 von 67	92%	1.625.331 m ²	58 von 66	90%
Abfallgewicht gesamt nach Entsorgungsweg (abs. und in %)							
Abfallgewicht gesamt nach Entsorgungsweg (abs. und in %)	Waste-Abs	1.494.178 m ²	59 von 67	92%	1.586.243 m ²	59 von 66	93%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL							
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL	Waste-LFL	1.394.771 m ²	53 von 53	100%	1.466.163 m ²	53 von 53	100%
Abfallintensität							
Abfallintensität		1.494.178 m ²	59 von 67	92%	1.586.243 m ²	59 von 66	93%
Abfallintensität LFL							
Abfallintensität LFL		1.394.771 m ²	53 von 53	100%	1.466.163 m ²	53 von 53	100%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften							
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	1.217.589 m ²	48 von 67	75%	1.215.578 m ²	43 von 66	72%

¹⁾ Diese Tabelle zeigt die Fläche, Anzahl der Gebäude sowie prozentuale Abdeckung des gesamten Gebäudebestands (lt. Definition des Berichtsumfanges), die den jeweiligen Verbrauchsdaten zugrunde liegt

²⁾ Brutto-Innenfläche der erfassten Gebäude

³⁾ Anzahl der erfassten Gebäude. Die Gesamtzahl der in der Analyse erfassten 66 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 2020 UND 2021

Indikator	EPRA Code	Bürofläche	2020		2021	
			Abdeckung	Bürofläche	Abdeckung	Bürofläche
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	4.484 m ²	3 von 3	12.823 m ²	17 von 17	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.518 m ² ¹⁾	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	4.484 m ²	3 von 3	10.484 m ²	11 von 11	
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.518 m ² ¹⁾	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	0	0	2.362 m ²	6 von 6	
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	4.484 m ²	3 von 3	12.823 m ²	17 von 17	
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	0	0	2.362 m ²	6 von 6	
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	4.484 m ²	3 von 3	12.823 m ²	17 von 17	
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	4.484 m ²	3 von 3	12.823 m ²	17 von 17	
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	4.484 m ²	3 von 3	12.780 m ²	16 von 17	
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	4.484 m ²	3 von 3	4.518 m ² ¹⁾	3 von 3	
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	4.484 m ²	3 von 3	12.780 m ²	16 von 17	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt)	Waste-Abs	3.583 m ²	2 von 3	10.930 m ²	10 von 17	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	3.583 m ²	2 von 2	3.583 m ²	2 von 3	
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	3.583 m ²	2 von 3	12.823 m ²	8 von 17	

¹⁾ Korrektur der Flächenangaben

ZERTIFIZIERUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS – EPRA CERT-TOT ¹⁾

Gebäudezertifizierung	2020	2021	2022
BREEAM - Excellent			
Abdeckung in m ²	80.990	115.578	68.618
Anzahl der Gebäude	2	3	2
BREEAM - Very good			
Abdeckung in m ²	265.128	280.176	253.289
Anzahl der Gebäude	14	14	13
BREEAM - Interim			
Abdeckung in m ²	78.029	43.462	43.462
Anzahl der Gebäude	3	2	2
LEED - Platin			
Abdeckung in m ²	144.723	103.466	103.773
Anzahl der Gebäude	5	3	5
LEED - Gold			
Abdeckung in m ²	160.884	185.846	98.314
Anzahl der Gebäude	8	9	5
DGNB - Platin			
Abdeckung in m ²	106.365	106.383	106.178
Anzahl der Gebäude	6	6	6
DGNB - Gold			
Abdeckung in m ²	99.951	117.552	144.781
Anzahl der Gebäude	7	9	10
Summe Abdeckung in m²	936.070	952.463	818.415
Summe Anzahl der Gebäude	45	46	43

¹⁾ Basis: alle Assetklassen, Bruttomietfläche in m²

ZERTIFIZIERUNGEN IM JAHRESVERGLEICH UND IM SPLIT NACH REGIONEN

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2021	2022
Anteil der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot ¹⁾	Gesamtes Gebäude	% des Portfolios zertifiziert	72	70
				2021	
Deutschland				62	
					Österreich
					25
					CEE
					96
				2022	
Deutschland				52	
					Österreich
					24
					CEE
					100

¹⁾ Nach Buchwert. Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Bestandsportfolio (alle Assetklassen)

SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄSS EPRA

Soziales	EPRA Code	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2021		31.12.2022	
Geschlechterdiversität	Diversity-Emp	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	64% Männlich 36% Weiblich	83% Männlich 17% Weiblich		
			Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich	67% Männlich 33% Weiblich		
			Führungskräfte ²⁾	70% Männlich 30% Weiblich	70% Männlich 30% Weiblich		
			Mitarbeiter	45% Männlich 55% Weiblich	45% Männlich 55% Weiblich		
Geschlechterspezifische Vergütung	Diversity-Pay ³⁾	Relation in %		Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median
			Aufsichtsrat	0	0	0	0
			Vorstand	0	0	-11,0	-11,0
			Führungskräfte ²⁾	-0,3	-1,6	-4,3	-9,5
Mitarbeiter	6,4	6,0	-2,1	-1,5			
				2021	2022		
Leistungsbeurteilungen	Emp-Dev	% der Gesamtbelegschaft		98	99		
Neueinstellungen	Emp-Turnover	Gesamtzahl		46	46		
		Anteil in % ⁴⁾		10	11		
Fluktuation		Gesamtzahl Abgänge		43	73		
		Anteil in % ⁵⁾		9,7	17,3		
Verletzungsrate ⁶⁾	H&S-Emp	Anteil in %		0	0		
Ausfalltagessatz ⁷⁾		Anteil in %		0	0		
Abwesenheitsrate ⁸⁾		Anteil in %		12,8	13,8		
Todesfälle ⁹⁾		Anzahl		0	0		
Training und Development	Emp-Training	Durchschnittliche Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 6,4 Frauen: 6,5	Männer: 5,8 Frauen: 12,6		
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	H&S-Asset	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität)	% des Gesamtbestands ¹⁰⁾ (nach m ²)	95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%)	100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)		
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	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%)	40% (DE: 64%, AT: 63%, CEE: 15%)		
Governance				31.12.2021	31.12.2022		
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gov-Board	Beschreibung	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	3	3	
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter) ¹¹⁾	Aufsichtsrat	11	6	
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter) ¹²⁾	Aufsichtsrat	4	1	
			Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ¹³⁾	Aufsichtsrat	4	5,5	
			Aufsichtsräte ¹²⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	11	6	
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Select		Vorstand und Aufsichtsrat			Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Gov-CoI		Beschreibung			Corporate Governance Bericht	

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 4 Kapital- und 2 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⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount).

⁵⁾ Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

⁶⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁷⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁸⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen

⁹⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall

¹⁰⁾ Zum Stichtag 31.12.2022, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2022 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude

¹¹⁾ Unabhängig / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte gemäß C-Regel 53 (100%)

¹²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54

¹³⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode

INFORMATIONEN ZUM GESAMT-ENERGIEVERBRAUCH UND GESAMT-CO₂ FOOTPRINT DER CA IMMO

Leistungsindikatoren	Maßeinheit	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Energieverbrauch¹⁾				
Stromverbrauch	MWh	160.845	145.520	127.984
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung		46.281	60.798	69.203
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		63.022	54.585	54.681
Gesamt	MWh	270.148	260.903	251.868
GHG Emissionen¹⁾				
Direkte THG-Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	11.586	9.474	10.600
Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (standort-basiert)		37.728	35.208	31.511
Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (markt-basiert)		38.287	36.924	18.650
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 1)		N/A	N/A	76
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 3)		N/A	N/A	18.392
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 5)		N/A	N/A	76
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 6)		N/A	N/A	126
Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 13)		30.150	30.676	15.750
Gesamt	tCO₂e	117.751	112.282	96.919

¹⁾ Daten konsolidiert für Bestandsportfolio und eigengenutzte Büroflächen

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE ¹⁾

Leistungsindikatoren	Gender	Maßeinheit	31.12.2021	31.12.2022
Beschäftigung				
Gesamtbeschäftigung	Weiblich		227	201
	Männlich		214	191
	Gesamt		441	392
Neueinstellungen	Weiblich		22	28
	Männlich		25	18
	Gesamt	HC	46	46
Abgänge	Weiblich		19	38
	Männlich		24	35
	Gesamt		43	73
Fluktuation ²⁾	Weiblich		8%	19%
	Männlich		11%	18%
	Gesamt		10%	19%
Arbeitsverträge				
Vollzeit			363	315
Teilzeit			47	45
Karenziert			31	31
	Gesamt	HC	441	392
Leiharbeitskräfte			0	0
All-in			419	419
Gesundheit				
Berufskrankheiten		Anzahl/Jahr	0	0
Arbeitsunfälle		Anzahl/Jahr	2	1
Aus- & Weiterbildungen				
Anzahl geschulter Beschäftigter		HC	441	392
Prozentsatz geschulter Beschäftigter		%	100	100
Schulungszeit		Stunden/Jahr	2.862	3.899
Sozialer Dialog				
Anzahl kollektiver Vereinbarungen		Anzahl	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	6	6
Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	2

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

²⁾ Fluktuation: Personalabgang 2022 / Anzahl Beschäftigte 2022 (Headcount)

KONZERN ABSCHLUSS 2022

DANUBE HOUSE
Prag



INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	140
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	141
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022	143
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	144
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	146
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2022	149
	KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	149
	a) Informationen über die Gesellschaft	149
	b) Grundsätze der Rechnungslegung	149
	c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	149
	d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	150
	e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	150
	f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)	151
	g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)	152
	h) Konsolidierungsmethoden	155
	i) Währungsumrechnung	156
	j) Makroökonomisches Umfeld	158
	k) Klimabezogene Sachverhalte	159
	KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	162
	2.1. Operative Segmente	162
	2.2. Mieterlöse	168
	2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	169
	2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	170
	2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	170
	2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	171
	2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	172
	2.8. Indirekte Aufwendungen	173
	2.9. Sonstige betriebliche Erträge	173
	2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	173
	2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	174
	2.12. Finanzierungsaufwand	174
	2.13. Ergebnis aus Derivaten	174
	2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	175
	2.15. Finanzergebnis	175
	2.16. Sonstiges Ergebnis	176
	2.17. Ergebnis je Aktie	176
	KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	177
	3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	177
	3.2. Selbst genutzte Immobilien	191
	3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	193
	3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	195
	3.5. Übrige Vermögenswerte	197
	KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	200
	4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	200
	4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	202
	4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	202
	4.4. Liquide Mittel	205

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	206
5.1. Eigenkapital	206
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	207
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	210
5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen	211
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	212
6.1. Rückstellungen	212
KAPITEL 7: STEUERN	217
7.1. Ertragsteuern	217
7.2. Ertragsteuerforderungen	221
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	221
7.4. Steuerrisiken	221
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	223
8.1. Finanzinstrumente	223
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	225
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	229
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	234
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	234
9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	238
9.3. Leasingverhältnisse	239
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	241
9.5. Personalstand	243
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	243
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	244
9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	244
a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	244
b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	250
c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	251
9.9. Liste der Konzerngesellschaften	252
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ	257
BESTÄTIGUNGSVERMERK	258
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	264
TABELLEN UND ANALYSEN	268

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Tsd. €	Anhangsangabe	2022	2021 angepasst ¹⁾
Mieterlöse	2.2.	213.753	201.145
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	50.436	43.913
Betriebskostenaufwand	2.3.	-58.982	-50.176
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-24.459	-18.427
Nettomietergebnis		180.748	176.455
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-1.885	-1.854
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		9.337	8.233
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-1.666	-1.558
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	7.671	6.675
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	4.076	52.660
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	5.228	8.137
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-47.451	-55.952
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	1.152	3.229
EBITDA		149.539	189.350
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-5.588	-4.865
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-1.976	-354
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-7.563	-5.218
Neubewertungsgewinn		183.119	594.583
Neubewertungsverlust		-277.189	-57.152
Ergebnis aus Neubewertung		-94.070	537.431
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	26.475	3.618
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		74.381	725.181
Finanzierungsaufwand	2.12.	-49.810	-47.608
Kursdifferenzen	2.15.	331	-52
Ergebnis aus Derivaten	2.13.	90.330	-25.945
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.14.	2.604	-756
Finanzergebnis	2.15.	43.454	-74.361
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		117.835	650.820
Tatsächliche Ertragsteuer		-31.159	-30.008
Latente Steuern		-5.752	-162.006
Ertragsteuern	7.1.	-36.911	-192.014
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen		80.924	458.805
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich		-5.449	20.995
Ergebnis der Periode		75.475	479.801
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		-2	26
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		75.477	479.774
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	2.17.	€0,75	€4,89
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2.17.	€0,81	€4,67
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.17.	€-0,05	€0,21

¹⁾ Anpassung Vorjahreswerte siehe Anhangsangabe 9.8.

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Tsd. €	Anhangsangabe	2022	2021
Ergebnis der Periode		75.475	479.801
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges		32.613	6.664
Währungsdifferenzen		5	42
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-10.412	-2.127
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.16.	22.207	4.578
Neubewertung IAS 19		3.488	592
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-1.102	-196
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.16.	2.386	396
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.16.	24.593	4.974
Gesamtergebnis der Periode		100.068	484.775
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		-2	26
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		100.070	484.748

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	3.1.	4.965.793	4.984.297	4.723.068
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	596.632	1.097.147	791.136
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	12.954	11.174	12.896
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	5.499	6.431	7.531
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	2.124	3.419	2.998
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	64.391	55.800	57.629
Übrige Vermögenswerte	3.5.	188.006	88.571	60.728
Aktive latente Steuern	7.1.	3.214	2.681	4.382
Langfristiges Vermögen		5.838.615	6.249.520	5.660.368
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		81,4%	87,8%	83,0%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	254.522	76.197	37.092
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	85.760	87.166	35.200
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	152.151	55.727	136.375
Ertragsteuerforderungen	7.2.	15.715	12.718	16.391
Liquide Mittel	4.4.	823.805	633.117	934.863
Kurzfristiges Vermögen		1.331.953	864.925	1.159.921
Summe Vermögen		7.170.568	7.114.445	6.820.289
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital		774.229	774.229	718.337
Kapitalrücklagen		985.080	1.017.662	791.372
Sonstige Rücklagen		25.586	993	-3.981
Einbehaltene Ergebnisse		1.573.514	1.498.038	1.622.491
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		3.358.409	3.290.922	3.128.218
Nicht beherrschende Anteile		114	116	89
Eigenkapital	5.1.	3.358.523	3.291.038	3.128.308
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		46,8%	46,3%	45,9%
Rückstellungen	6.1.	53.267	50.323	34.249
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	2.452.638	2.186.534	2.622.161
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	31.758	50.314	113.503
Passive latente Steuern	7.1.	693.952	698.310	536.317
Langfristige Schulden		3.231.614	2.985.482	3.306.228
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	29.694	19.278	14.464
Rückstellungen	6.1.	112.509	113.333	117.409
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	369.905	397.409	205.301
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	64.287	305.547	46.932
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	4.036	2.357	1.647
Kurzfristige Schulden		580.431	837.925	385.753
Summe Eigenkapital und Schulden		7.170.568	7.114.445	6.820.289

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	117.835	650.820
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-7.231	24.356
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	93.114	-536.988
Abschreibungen und Wertänderungen	7.618	5.293
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.625	-52.645
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	47.223	48.375
Kursdifferenzen	51	69
Ergebnis aus Derivaten	-90.330	25.945
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-26.475	-3.618
Zahlung Gerichtsgebühren Schadenersatzklage	0	-25.475
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-8.464	-11.632
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-23	-1.030
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	235	423
Cashflow aus dem Ergebnis	150.179	123.894
Veränderung der zum Handel bestimmte Immobilien	276	-2.083
Veränderung der Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-6.961	22.419
Veränderung der Rückstellungen	108	2.750
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	3.077	3.878
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-3.499	26.964
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	146.680	150.858
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-171.912	-236.298
Erwerb von Gesellschaften	-100.315	369
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	1.697	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.416	-1.911
Rückzahlung/erhaltene Zahlung Veräußerung von Finanzvermögen	0	-98
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	106.926	161.007
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	344.230	0
Liquide Mittel aufgebener Geschäftsbereich	-4.357	0
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	30.106	78.688
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-1.643	-3.946
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-575	0
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	223	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-1.275	-3.000
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige gewährte Darlehen	5.165	771
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-16.194	-10.842
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	28.406	13.511
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-5.270	-5.325
Gezahlte Negativzinsen	-1.765	-3.648
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.212	394
Cashflow aus Investitionstätigkeit	213.242	-10.327

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	729.220	123.844
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-20
Tilgung von Wandelschuldverschreibung	0	-100
Tilgung von Anleihen	-142.411	-107.450
Erwerb von eigenen Anteilen	-31.760	0
Ausschüttung an Aktionäre	-251.791	-352.436
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-156	-3
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	-66.667	-2.556
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-358.309	-67.979
Übrige gezahlte Zinsen	-43.343	-38.400
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-165.216	-445.101
Nettoveränderung der liquiden Mittel	194.706	-304.569
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	633.148	935.482
Fremdwährungskursänderungen	-487	791
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	-3.295	1.444
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	824.071	633.148
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-266	-31
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	823.805	633.117

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in 2022 -48.635 Tsd. € (2021: -44.755 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt -24.658 Tsd. € (2021: -22.474 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen beträgt in 2022 -4.388 Tsd. € (2021: -4.580 Tsd. €), davon Rumänien
-198 Tsd. € (2021: -243 Tsd. €)

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

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2021		718.337	887.147	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	2.16.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.16.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.16.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2021		0	0	0
Wandlung von Anleihen		55.892	226.290	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Stand am 31.12.2021	5.1.	774.229	1.113.437	-95.775
Stand am 1.1.2022		774.229	1.113.437	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	2.16.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.16.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.16.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2022		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-32.583
Stand am 31.12.2022	5.1.	774.229	1.113.437	-128.357

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
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
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038
0	22.202	0	22.202	0	22.202
0	0	5	5	0	5
0	0	2.386	2.386	0	2.386
75.477	0	0	75.477	-2	75.475
75.477	22.202	2.391	100.070	-2	100.068
0	0	0	-32.583	0	-32.583
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2022

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 zum beizulegenden Zeitwert des Planvermögens abzüglich des Barwerts der Verpflichtung dargestellt.

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

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 Anhangsangaben 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 Konzernabschlusses 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 Anhangsangabe 9.9. aufgezählten Gesellschaften.

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
Stand 1.1.2022	140	25
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	1	0
Gründungen von Gesellschaften	2	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-12	-1
Verkäufe von Gesellschaften (fortgeführte Geschäftsbereiche)	-1	-2
Verkäufe von Gesellschaften (aufgegebenen Geschäftsbereich)	-8	0
Stand 31.12.2022	122	22
davon ausländische Gesellschaften	109	22

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2022 keine Anteile (2021: 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 2022 folgende Gesellschaftsanteile.

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungstichtag
CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße GmbH, Frankfurt	100%	Objektgesellschaft	94.588	31.01.2022

 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.

Erstkonsolidierungen

In 2022 erwarb die CA Immo Gruppe die Anteile an einer Objektgesellschaft (beizulegender Zeitwert der Immobilie betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 96.853 Tsd. €) um 94.588 Tsd. €. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

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

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	96.853
Sonstige Aktiva	47
Liquide Mittel	1.697
Steuerabgrenzungen	996
Rückstellungen	-3.768
Übrige Verbindlichkeiten	-1.237
Erworbenes Nettovermögen	94.588

Die Kaufpreise für die Erwerbe des Jahres 2022 wurden zur Gänze bezahlt. Zusätzlich gibt es eine offene Rückforderung in Höhe von 191 Tsd. €.

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 10 Tsd. € einbezahlt.

f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2022 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung	Konsolidierungsart vor	Veräußerungspreis	Entkonsolidierungs
	%	Anteilsveränderung	Tsd. €	-stichtag
R70 Invest Budapest Kft., Budapest	100	Vollkonsolidiert	17.996	20.01.2022
Summe verbundene Unternehmen			17.996	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH, Wien	50	At-equity	18	20.12.2022
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG, Wien	50	At-equity	205	20.12.2022
Summe Gemeinschaftsunternehmen			223	
Summe			18.219	

Die Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2022 wurden zum 31.12.2022 zur Gänze bezahlt.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	30.339
Sonstige Aktiva	137
Liquide Mittel	1.643
Steuerabgrenzungen	-1.430
Rückstellungen	-160
Übrige Verbindlichkeiten	-767
Nettoveränderung vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	29.762
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-11.970
Nettoveränderung	17.792

g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)

Am 22.11.2022 schloss die CA Immo Gruppe den Verkauf der sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie der Managementgesellschaft ab (im Konzernabschluss 31.12.2021 in Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen). Dieser geographische Geschäftsbereich wird als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt. In der Segmentberichterstattung ist der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher im Segment Osteuropa Kernregionen) aufgrund der Einstufung als aufgegebener Geschäftsbereich nicht mehr enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst.

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteils- veränderung	Veräußerungspreis in Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
CA Immo Campus 6.1. S.R.L., Bukarest	100	Vollkonsolidiert	16.647	22.11.2022
CAI REAL ESTATE M. ROMANIA SRL, Bukarest	100	Vollkonsolidiert	350	22.11.2022
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL, Bukarest	100	Vollkonsolidiert	49.445	22.11.2022
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL, Bukarest	100	Vollkonsolidiert	76.532	22.11.2022
Opera Center One S.R.L., Bukarest	100	Vollkonsolidiert	28.584	22.11.2022
Opera Center Two S.R.L., Bukarest	100	Vollkonsolidiert	7.258	22.11.2022
S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest	100	Vollkonsolidiert	44.806	22.11.2022
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL, Bukarest	100	Vollkonsolidiert	33.928	22.11.2022
Summe verbundene Unternehmen			257.549	

Die Veräußerungspreise für die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft wurden zum 31.12.2022 zur Gänze bezahlt. Zur Besicherung von Gewährleistungsansprüchen des Käufers wurden 20.000 Tsd. € hinterlegt.

Nachstehend wird das im Geschäftsjahr 2022 veräußerte Nettovermögen des rumänischen Portfolios sowie das Entkonsolidierungsergebnis dargestellt:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen (inklusive Nutzungsrechte)	376.724
Geschäftsausstattung (inklusive Nutzungsrechte)	142
Immaterielle Gegenstände	2
Sonstige Aktiva	3.606
Liquide Mittel	4.357
Steuerabgrenzungen	-16.194
Rückstellungen	-2.842
Übrige Verbindlichkeiten	-10.083
Leasingverbindlichkeiten	-264
Nettoveränderung vor Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	355.448
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-108.566
Nettoveränderung	246.881

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	2022	2021
Mieterlöse	24.584	27.966
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.927	7.140
Betriebskostenaufwand	-7.366	-7.424
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.719	-4.675
Nettomietergebnis	17.426	23.007
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	257.549	0
Buchwert verkaufte Nettovermögen	-246.881	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	-21.882	0
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-9.481	0
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-20.694	0
Indirekte Aufwendungen	-3.509	-2.270
Sonstige betriebliche Erträge	0	6
EBITDA	-6.777	20.743
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-55	-75
Neubewertungsgewinn	0	7.777
Neubewertungsverlust	0	-4.061
Ergebnis aus Neubewertung	0	3.716
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-6.833	24.384
Finanzierungsaufwand	-6	-11
Kursdifferenzen	-382	-17
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-11	0
Finanzergebnis	-399	-28
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.231	24.356
Tatsächliche Ertragsteuer	-889	-931
Latente Steuern	2.671	-2.430
Ertragsteuern	1.782	-3.361
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-5.449	20.995
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-5.449	20.995
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	€-0,05	€0,21
Ergebnis je Aktie in € (verwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	€-0,05	€0,21

In der Konzerngeldflussrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Tsd. €	2022	2021
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	14.570	21.841
Cashflow aus Investitionstätigkeit	334.820	-2.841
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-203	-240
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	349.187	18.760

h) 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 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.

Equity-Methode

Nach der Equity-Methode sind die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 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 wertberichtet 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.

i) 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 31.12.2022	Verkauf 31.12.2022	Ankauf 31.12.2021	Verkauf 31.12.2021
Schweiz	CHF	0,9831	0,9871	1,0257	1,0385
USA	USD	1,0646	1,0706	1,1296	1,1396

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 Wahrungunion 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 31.12.2022	Durchschnittskurs 2022	Stichtagskurs 31.12.2021	Durchschnittskurs 2021
Polen	PLN	4,6899	4,6883	4,5994	4,5775
Rumänien*	RON	4,9141	4,9337	4,9481	4,9244
Serbien	RSD	117,3224	117,4670	117,5821	117,5729
Tschechien	CZK	24,1150	24,5371	24,8600	25,6483
Ungarn	HUF	400,2500	393,0083	369,0000	358,7858

*Kurs Entkonsolidierung aufgegebenen Geschäftsbereich



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 indiziert.

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.

j) Makroökonomisches Umfeld

Der weltweite Inflationsdruck, Krieg in der Ukraine und das Wiederaufleben von Covid-19 in China haben die Weltwirtschaft 2022 belastet. Die über die letzten Quartale vorherrschenden Marktbedingungen, insbesondere geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, einer sich abschwächenden Wirtschaftsdynamik und stark angestiegenen Zinsen, haben die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor signifikant verändert. Unmittelbare globale Auswirkungen sind hohe Energiepreise, rasant gestiegene Baukosten und deutliche Zinserhöhungen. Diese Faktoren führen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Die CA Immo Gruppe ist durch die beschriebenen Entwicklungen sowohl durch steigende Energie- und Finanzierungskosten sowie steigende Preise im Baugewerbe betroffen. Weiterhin wirken sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung, in Form von gestiegenen Immobilienrenditen, Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus.

Alle Kernmärkte der CA Immo Gruppe verzeichneten ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionstätigkeit geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Flächen zu rechnen.

Bei Projektentwicklungen ergeben sich angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft für die CA Immo Gruppe Risiken sowohl hinsichtlich der Verfügbarkeit als auch der Baukosten. Dabei ist somit mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten zu rechnen.

Der Großteil der Mieten ist entweder an einen Index gekoppelt oder hat fixe Staffelmieten vereinbart, wodurch die CA Immo Gruppe das Inflationsrisiko abschwächen kann.

Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2022 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe.

Die CA Immo Gruppe hat keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio.

k) 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.

Risikoanalyse

Die Analyse der konkreten Klimarisiken ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Im Jahr 2021 hat die CA Immo Gruppe für alle Bestandsimmobilien mit einem Wert von >10 Mio. € die natürlichen Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) evaluiert. Darauf aufbauend wurde im Geschäftsjahr 2022 eine detaillierte, vorausschauenden Risiko- und Vulnerabilitätsbewertung gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie durchgeführt. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt.

Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim mittelfristigen Zeithorizont bis 2050. Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende, in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene Anpassungslösungen analysiert. Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. Diese betreffen bei wasserbezogenen Risiken vor allem Hochwasserschutzkonzepte, Schutz vor Rückfluss, Flussregulierung und Barrierschutz und bei temperaturbedingten Risiken insbesondere Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme, Gebäudeklimatisierung und Begrünungskonzepte.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Das Ergebnis der Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse zeigt, dass es im Bestand der CA Immo Gruppe aktuell keine Objekte gibt, die wesentlichen physischen Risiken ausgesetzt sind, da für alle potenziellen wesentlichen physischen Risiken bereits ausreichende Anpassungslösungen implementiert wurden.

Die CA Immo Gruppe evaluiert und bewertet die Risiken laufend. Physische Schäden an den Gebäuden, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse oder die kontinuierliche Klimaveränderung, können zu erheblichen Auswirkungen auf das Immobilienvermögen führen.

Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt die CA Immo Gruppe auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Die CA Immo Gruppe investiert kontinuierlich in die energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Veränderte Mieterbedürfnisse und die Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (E-Ladestationen, Green Lease Agreements, digitales Energiedatenmanagement,...) können zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Immobilien sowie zu niedrigeren Mietniveaus führen. Auswirkungen können sich auch auf Entwicklungsprojekte verursacht durch z.B. höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz/Dekarbonisierung sowie höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudestands 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 der CA Immo Gruppe gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, bzw. Vermietung 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.

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe
2022						
Mieterlöse	26.826	10	26.837	90.573	10.195	100.768
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	645	0	645	667	22	689
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.517	0	5.517	15.669	1.365	17.034
Betriebskostenaufwand	-7.001	0	-7.001	-16.634	-3.053	-19.687
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	65	0	65	-7.380	-2.954	-10.334
Nettomietergebnis	26.052	10	26.063	82.895	5.574	88.469
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-8	-8	0	-2.237	-2.237
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	-15	-15	0	73.073	73.073
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	3.767	0	3.767	314	54	368
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.432	7.140	8.571
Indirekte Aufwendungen	-988	-52	-1.041	-11.581	-14.424	-26.005
Sonstige betriebliche Erträge	36	0	36	820	406	1.226
EBITDA	28.867	-64	28.802	73.879	69.586	143.466
Abschreibungen und Wertänderungen	-277	0	-277	-1.185	-5.375	-6.560
Ergebnis aus Neubewertung	20.636	0	20.636	-39.319	-10.099	-49.418
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	49.226	-64	49.161	33.375	54.112	87.488

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	249	249	0	75.520	75.520
Erlöse aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	45.034	0	45.034	58.500	7.113	65.613
Summe Erlöse gem. IFRS 15/IAS 40 - zeitpunktbezogene Realisierung	45.034	249	45.283	58.500	82.633	141.133
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.517	0	5.517	15.669	1.365	17.034
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	62.204	62.204
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.432	7.140	8.571
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	5.517	0	5.517	17.101	70.709	87.809
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	50.551	249	50.800	75.600	153.342	228.942

31.12.2022

Immobilienvermögen ¹⁾	477.488	0	477.488	2.525.419	1.479.467	4.004.887
Sonstiges Vermögen	29.502	0	29.502	372.320	694.574	1.066.894
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.510	761	2.271
Segmentvermögen	506.990	0	506.990	2.899.249	2.174.803	5.074.051
Verzinsliche Verbindlichkeiten	158.771	0	158.771	986.873	656.505	1.643.377
Sonstige Verbindlichkeiten	4.980	0	4.980	21.782	261.018	282.799
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.277	0	43.277	465.302	210.029	675.331
Schulden	207.028	0	207.028	1.473.957	1.127.551	2.601.508
Eigenkapital	299.961	0	299.961	1.425.292	1.047.252	2.472.543
Investitionen ²⁾	1.152	0	1.152	101.674	176.279	277.953

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 19.731 Tsd. € (31.12.2021: 74.923 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Bestand	Sonstige Immobilien	Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung Holding	Konsolidierung	Summe
		Summe	Bestand				
77.759	3.224	80.983	7.014	215.601	0	-1.848	213.753
0	0	0	0	1.333	0	-1.333	0
25.289	1.021	26.309	1.735	50.595	0	-159	50.436
-29.183	-1.407	-30.590	-2.113	-59.390	0	409	-58.982
-12.366	-629	-12.995	-938	-24.201	0	-258	-24.459
61.498	2.209	63.707	5.699	183.938	0	-3.190	180.748
0	0	0	0	-2.245	0	360	-1.885
0	0	0	0	73.059	0	-65.387	7.671
50	0	50	-109	4.076	0	0	4.076
641	0	641	0	9.212	9.205	-13.190	5.228
-10.158	-652	-10.810	-677	-38.533	-24.438	15.520	-47.451
52	2	54	6	1.321	202	-371	1.152
52.083	1.558	53.641	4.919	230.828	-15.032	-66.258	149.539
-365	0	-365	-9	-7.212	-595	243	-7.563
-64.369	-1.808	-66.176	888	-94.070	0	0	-94.070
0	0	0	0	0	0	26.475	26.475
-12.651	-249	-12.900	5.798	129.546	-15.627	-39.539	74.381

0	0	0	0	75.769	0	-66.432	9.337
18.009	0	18.009	0	128.656	0	0	128.656
18.009	0	18.009	0	204.425	0	-66.432	137.993
25.289	1.021	26.309	1.735	50.595	0	-159	50.436
0	0	0	0	62.204	0	-62.204	0
641	0	641	0	9.212	9.205	-13.190	5.228
25.930	1.021	26.951	1.735	122.012	9.205	-75.553	55.664
43.939	1.021	44.959	1.735	326.437	9.205	-141.985	193.657

1.393.491	83.090	1.476.581	81.946	6.040.902	0	-130.451	5.910.451
119.926	10.472	130.398	9.423	1.236.216	1.053.177	-1.032.492	1.256.902
1.116	0	1.116	0	3.387	33.674	-33.847	3.214
1.514.533	93.562	1.608.095	91.369	7.280.505	1.086.852	-1.196.789	7.170.568
537.101	41.380	578.482	34.080	2.414.711	1.378.899	-971.067	2.822.543
36.595	6.668	43.262	2.200	333.243	24.002	-91.389	265.856
43.848	2.660	46.508	3.071	768.187	1.931	-46.473	723.646
617.544	50.708	668.252	39.352	3.516.140	1.404.833	-1.108.928	3.812.045
896.989	42.854	939.843	52.017	3.764.365	-317.981	-87.861	3.358.523
16.282	6.539	22.821	1.431	303.357	240	-10.602	292.995

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
2021	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand	Sonstige Immobilien	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 langfristigen 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 langfristigen Immobilienvermögen	48.685	0	48.685	2.384	62.419	64.803
Summe Erlöse gem. IFRS 15/IAS 40 - 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

Bestand angepasst	Sonstige Immobilien	Osteuropa Kernregionen Summe angepasst	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente angepasst	Holding angepasst	Überleitung Konsolidierung/ Anpassungen angepasst ³⁾	Summe angepasst
82.144	745	82.889	7.434	203.283	0	-2.138	201.145
0	0	0	0	1.256	0	-1.256	0
22.032	134	22.166	1.724	43.835	0	78	43.913
-25.036	-328	-25.364	-2.048	-50.587	0	411	-50.176
-6.760	-304	-7.065	-777	-18.971	0	545	-18.427
72.380	246	72.626	6.333	178.816	0	-2.361	176.455
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	6.618	-8.920	8.137
-10.467	-464	-10.931	-754	-34.982	-30.922	9.952	-55.952
2.422	1	2.422	14	3.418	45	-234	3.229
69.315	-359	68.956	5.116	232.818	-24.259	-19.209	189.350
-377	0	-377	-7	-4.850	-536	168	-5.218
955	18.181	19.136	-4.976	537.431	0	0	537.431
0	0	0	0	0	0	3.618	3.618
69.893	17.822	87.715	133	765.399	-24.795	-15.423	725.181
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
22.032	134	22.166	1.724	43.835	0	78	43.913
0	0	0	0	2.511	0	-3.437	-926
550	0	550	0	10.439	6.618	-8.920	8.137
22.582	134	22.716	1.724	56.786	6.618	-12.280	51.123
46.526	134	46.660	7.466	239.839	6.618	-42.678	203.779
1.473.132	77.650	1.550.782	79.861	6.026.873	0	227.328	6.254.201
207.893	18.602	226.494	7.081	900.982	1.085.557	-1.128.976	857.563
617	0	617	0	4.093	30.809	-32.221	2.681
1.681.642	96.252	1.777.893	86.942	6.931.948	1.116.366	-933.869	7.114.445
576.706	41.398	618.104	38.389	2.121.591	1.460.513	-998.161	2.583.943
84.521	8.290	92.811	1.720	361.184	269.185	-108.493	521.876
48.585	3.028	51.612	2.596	732.088	632	-15.132	717.588
709.811	52.716	762.527	42.706	3.214.862	1.730.330	-1.121.785	3.823.407
971.830	43.536	1.015.366	44.236	3.717.085	-613.963	187.916	3.291.038
10.384	19.952	30.336	786	291.012	1.053	-18.913	273.151

³⁾Die Spalte „Überleitung Konsolidierung/Anpassungen“ enthält die Bilanzwerte zum 31.12.2021 des angegebenen Geschäftsbereichs Rumänien (bisher Osteuropa Kernregionen Bestand).

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. Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wird laufend dokumentiert und überwacht.


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 und Tschechien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Serbien und Slowakei (verkauft in 2021).

Der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher dem Segment Osteuropa Kernregionen zugeordnet) ist aufgrund der Einstufung als aufgegebenen Geschäftsbereich nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst. Die Spalte „Überleitung Konsolidierung/Anpassungen“ enthält die Bilanzwerte 31.12.2021 des aufgegebenen Geschäftsbereichs Rumänien, um die Überleitung der Segmente auf die Konzernbilanz 31.12.2021 zu zeigen. Die Managementenerlöse der Holding mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in der Holding nicht mehr als Dienstleistungserlöse gezeigt.

 Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungssträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Die einzelnen Liegenschaften werden auf Grundlage von geographischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und sonstige Immobilien zu berichtenden Geschäftssegmenten zusammengefasst. 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 nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und sonstige Immobilien 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
- Sonstige Immobilien: 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. €	2022	Tsd. €	2021 angepasst
		Anteil in %		Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	32.324	39,9%	34.332	41,4%
Tschechien	22.845	28,2%	19.972	24,1%
Ungarn	25.814	31,9%	28.585	34,5%
Summe Mieterlöse	80.983	100,0%	82.889	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	545.627	37,0%	563.679	36,3%
Tschechien	473.990	32,1%	471.650	30,4%
Ungarn	456.964	30,9%	515.452	33,2%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.476.581	100,0%	1.550.782	100,0%

2.2. Mieterlöse


Tsd. €	2022	2021 angepasst
Laufende Mieterlöse	200.458	194.625
Bedingte Mieterlöse	1.119	2
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	9.165	8.103
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	2.164	-2.444
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	847	859
Mieterlöse	213.753	201.145

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2022	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	15.989	59,6%	85.378	86,3%	80.972	100,0%	7.014	100,0%	189.353	88,6%
Hotel	6.247	23,3%	7.552	7,6%	0	0,0%	0	0,0%	13.798	6,5%
Geschäft	4.590	17,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.590	2,1%
Sonstige	0	0,0%	6.001	6,1%	10	0,0%	0	0,0%	6.011	2,8%
Mieterlöse	26.826	100%	98.931	100%	80.982	100%	7.014	100%	213.753	100%

2021 angepasst	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	18.101	67,6%	71.576	85,2%	82.884	100,0%	7.434	100,0%	179.995	89,6%
Hotel	4.594	17,2%	7.080	8,4%	0	0,0%	0	0,0%	11.674	5,8%
Geschäft	4.079	15,2%	9	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.088	2,0%
Sonstige	6	0,0%	5.378	6,4%	4	0,0%	0	0,0%	5.388	2,7%
Mieterlöse	26.780	100%	84.042	100%	82.888	100%	7.434	100%	201.145	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. Sofern 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. €	2022	2021 angepasst
Weiterverrechnete Betriebskosten	50.436	43.913
Betriebskostenaufwand	-58.982	-50.176
Eigene Betriebskosten	-8.546	-6.263
Instandhaltungsaufwand	-8.892	-4.633
Vermittlungshonorare	-4.393	-2.117
Forderungsausfälle und Veränderung Einzelwertberichtigungen	2.274	-1.187
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-13.449	-10.490
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-24.459	-18.427
Gesamt	-33.005	-24.690

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 diese betragen in 2022 10.079 Tsd. € (2021 angepasst: 8.196 Tsd. €).

Mieterlässe, Realisierung von Mieterlösen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen aufgrund der Covid-19 Pandemie haben das Nettomietergebnis 2022 mit 2.720 Tsd. € (2021 angepasst: -3.463 Tsd. €) beeinflusst. Positive Effekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 206 Tsd. € (2021 angepasst: 546 Tsd. €). Die vereinbarten Mietanpassungen (zB 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. €	2022	2021
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-473	-655
Immobilienwerbung	-14	-189
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-960	-875
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	-1.447	-1.719
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-263	-109
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-176	-25
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	-438	-134
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.885	-1.854

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2022	2021
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	9.337	9.159
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	-926
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	9.337	8.233
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-1.666	-1.558
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.671	6.675

§ 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	2022	Österreich	Deutsch-land	Osteuropa Kern-regionen	Osteuropa übrige Regionen	2021
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	2	18.009	0	18.011	0	2.667	24.266	5.742	32.675
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	-17.792	0	-17.792	0	-1.485	-23.967	-5.553	-31.005
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	0	0	0	0	5.333	0	5.333
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	-640	-167	-109	-916	0	1.481	-653	-323	505
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	-639	50	-109	-697	0	2.664	4.979	-135	7.507
Erlöse aus Immobilienverkauf	45.034	65.612	0	0	110.645	48.685	62.136	0	0	110.821
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-44.122	-64.191	0	0	-108.313	-47.727	-36.900	0	0	-84.628
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	-9	0	0	-9
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	3.805	769	0	0	4.573	16.324	0	0	0	16.324
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-950	-1.183	0	0	-2.132	-784	3.428	0	0	2.644
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	3.767	1.006	0	0	4.773	16.498	28.654	0	0	45.153
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.767	368	50	-109	4.076	16.498	31.318	4.979	-135	52.660



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 aufgezinnt. 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. €	2022	2021
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	382	0
Erlöse aus Dienstleistungsverträgen	4.614	7.611
Managementenerlöse	232	526
Erlöse aus Dienstleistungen	5.228	8.137

§ 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:

- dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- 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
- 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. €	2022	2021 angepasst
Personalaufwand	-46.560	-48.820
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9.790	-13.035
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-892	-1.933
Büromiete	-773	-630
Reisekosten und Transportkosten	-733	-275
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.633	-2.746
Sonstige indirekte Aufwendungen	-4.143	-5.687
Zwischensumme	-65.524	-73.127
Aktiviere Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16.619	16.201
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.453	973
Indirekte Aufwendungen	-47.451	-55.953

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 190 Tsd. € (2021: 174 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 401 Tsd. € (2021: 394 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

Sonstige Erträge in Höhe von 1.152 Tsd. € (2021 angepasst: 3.229 Tsd. €) beinhalten 660 Tsd. € für die Übernahme von Stellplatzdienstbarkeiten (in 2021 rund 2.000 Tsd. € aus einer Abschlusszahlung im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung in Polen).

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Planmäßige Abschreibungen	-2.412	-2.208
Abschreibungen Nutzungsrechte	-1.964	-1.895
Wertminderungen Firmenwert	-1.211	-762
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-2.921	-372
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	945	19
Abschreibungen und Wertänderungen	-7.563	-5.218

§ 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. €	2022	2021
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	26.499	3.618
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-24	0
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	26.475	3.618

2.12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Anleihezinsen	-20.764	-25.531
Bankzinsen	-25.008	-18.788
Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung	-5.417	-3.448
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-2.872	-2.714
Zinsen Wandelschuldverschreibung	0	-1.569
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	-1.244	-1.323
Aktiviert Zinsen	5.495	5.765
Finanzierungsaufwand	-49.810	-47.608

§ 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, Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung, 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.

In der Bilanz ist die Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst.

2.13. Ergebnis aus Derivaten

Tsd. €	2022	2021
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	89.795	20.299
Ineffektivität von Zinsswaps	535	-23
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-46.221
Ergebnis aus Derivaten	90.330	-25.945

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet:

Tsd. €	2022	2021
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	90.245	20.914
Bewertung Zinscaps	617	0
Bewertung Zinsfloors	-1.067	-615
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	89.795	20.299

2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2022	2021
Negative Einlagenzinsen	-1.822	-3.638
Neubewertung übrige Beteiligungen	219	-1.682
Bankzinsenerträge	155	175
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	-297	651
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	0	757
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	646	866
Beteiligungserträge	690	1.028
Sonstige Zinserträge	3.013	1.088
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.604	-756

§ Das negative Neubewertungsergebnis von übrigen Beteiligungen resultierte in 2021 aus dem gesunkenen beizulegenden Zeitwert.

2.15. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2022	2021 angepasst
Zinsaufwendungen	Zinsen	AC	-49.810	-47.608
Kursdifferenzen	Bewertung		-368	-484
	Realisierung		699	432
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	90.245	20.914
	Ineffektivität	FVOCI	535	-23
Zinscaps und Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	-450	-615
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	FVtPL	0	-46.221
Zinserträge	Zinsen	AC	3.814	2.129
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	-1.822	-3.638
Finanzinvestitionen	Beteiligungserträge	AC	690	1.028
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	219	-1.682
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	AC	0	757
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	-297	651
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			43.454	-74.361
Finanzergebnis			43.454	-74.361

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)

2.16. Sonstiges Ergebnis

2022				
Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	32.613	5	3.488	36.107
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-10.412	0	-1.102	-11.514
Sonstiges Ergebnis der Periode	22.202	5	2.386	24.593
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	22.202	5	2.386	24.593

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

§ 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.

2.17. Ergebnis je Aktie

		2022	2021 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	100.304.487	98.162.253
Konzernergebnis	Tsd. €	75.477	479.774
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,75	4,89

		2022	2021 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	100.304.487	98.162.253
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	80.926	458.779
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€	0,81	4,67

		2022	2021 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	100.304.487	98.162.253
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Tsd. €	-5.449	20.995
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€	-0,05	0,21

Seit Wandlung bzw. Kündigung der Wandelschuldverschreibung im September 2021 liegt keine Verwässerung vor und das unverwässerte Ergebnis entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

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 1.1.2021	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
Erwerb Immobilien und Immobiliengesellschaften	96.853	0	96.853
Laufende Investitionen/Herstellung	50.944	117.948	168.893
Abgang aufgegebenen Geschäftsbereich	-376.724	0	-376.724
Abgänge	-59.606	-384	-59.990
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-191.141	-53.500	-244.641
Umgliederung selbst genutzte Immobilien	-2.220	0	-2.220
Umgliederungen	578.654	-578.654	0
Neubewertung	-125.453	14.074	-111.378
Veränderung Anreizvereinbarungen	10.189	0	10.189
Stand 31.12.2022	4.965.793	596.632	5.562.425

Der Erwerb von Immobiliengesellschaften betrifft zur Gänze eine Gesellschaft mit einer Büroimmobilie in der Kasernenstraße in Düsseldorf (96.853 Tsd. €). Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Projekte ONE (51.267 Tsd. €), Hochhaus am Europaplatz (28.170 Tsd. €), Upbeat (20.137 Tsd. €) und Grasblau (10.335 Tsd. €) in Deutschland. Die laufenden Investitionen in Bestandsobjekte betreffen insbesondere das Projekt Frankfurt ONE (23.623 Tsd. €). Die Umgliederungen von den Entwicklungsimmobilien zu den Bestandsimmobilien betreffen die Projekte ONE (474.854 Tsd. €) und Grasblau (103.800 Tsd. €). Zudem wurde von der Bestandsimmobilie Joachimsthalerstraße aufgrund der Erhöhung an Eigennutzung auf die selbst genutzten Immobilien umgegliedert (2.220 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betrifft der Abgang aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich zur Gänze die Veräußerung von sieben Büroimmobilien in Bukarest (-376.724 Tsd. €). Die weiteren Abgänge betreffen im Wesentlichen die Veräußerung des Bürogebäudes Donau Business Center in Wien (-44.122 Tsd. €). Im Vorjahr betrafen die Abgänge bei den Bestandsimmobilien im Wesentlichen zwei Immobilien in Österreich (-47.560 Tsd. €), eine Immobilie in Ungarn (-17.443 Tsd. €) sowie eine Immobilie in Polen (-24.509 Tsd. €) und bei den Entwicklungsimmobilien die Liegenschaft Belsenpark (-36.900 Tsd. €) in Deutschland.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.710.933 Tsd. € (31.12.2021: 3.564.910 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.495 Tsd. € (2021: 5.765 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,28% (2021: 1,37%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

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

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2021			
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
Stand 31.12.2022			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.926.664	596.632	5.523.296
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	39.130	0	39.130
Marktwert/Buchwert	4.965.793	596.632	5.562.425

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 umgegliedert, 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 Stellplätzen 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 100% (31.12.2021: 99,9%), in Deutschland für 99,9% (31.12.2021: 99%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2021: 99%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2022. 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 darauffolgenden 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 (31.12.2021: 5% bis 20%). 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 2,7% bis 4,2% (31.12.2021: 2,6% bis 4,5%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 4,5% (31.12.2021: 2,0%) 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.

Aufgrund der Darstellung von Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich wurden die Werte der Vergleichsperiode 2021 bei den Bandbreiten, den Spiegel nach Klassen sowie der Sensitivitätenanalyse der Klasse „Büro Osteuropa“ angepasst.

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2022	Bandbreite 2021 angepasst
Büro Österreich	272.200	352.100	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	9,80 / 32,03 / 13,41	8,48 / 28,97 / 12,02
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	8,13 / 25,97 / 11,00	7,10 / 24,49 / 10,25
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,30	3,41
			durchschn. Leerstandsrate in %	16,70	11,98
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,30 / 5,10 / 4,27	3,15 / 5,00 / 4,15
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,15 / 5,50 / 4,50	3,00 / 5,40 / 4,37
Büro Deutschland*	2.863.555	2.278.299	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	10,99 / 37,51 / 22,23	10,83 / 26,55 / 18,78
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	15,05 / 34,00 / 26,37	11,99 / 30,05 / 23,54
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	9,28	9,05
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,75	3,85
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	2,85 / 4,15 / 3,42	0,00 / 4,30 / 2,93
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,50 / 4,70 / 3,91	3,05 / 4,30 / 3,58
Büro Osteuropa*	1.515.471	1.600.153	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,80 / 21,97 / 15,29	11,60 / 21,41 / 14,71
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,08 / 19,44 / 14,98	11,65 / 18,74 / 14,38
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,29	3,36
			durchschn. Leerstandsrate in %	15,48	15,65
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,90 / 8,75 / 6,65	4,60 / 8,50 / 6,41
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,90 / 8,75 / 6,61	4,50 / 8,75 / 6,34
Büro Gesamt	4.651.226	4.230.552			
Geschäft Österreich	84.700	87.500	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,25 / 13,25 / 13,25	12,83 / 12,83 / 12,83
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,85 / 12,85 / 12,85	12,86 / 12,86 / 12,86
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	2,06	2,63
			durchschn. Leerstandsrate in %	9,33	12,26
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 4,75 / 4,75	4,65 / 4,65 / 4,65
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 4,75 / 4,75	4,60 / 4,60 / 4,60
Geschäft Gesamt	84.700	87.500			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 258 Tsd. € (31.12.2021: 389 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 32.571 Tsd. € (31.12.2021 angepasst: 33.053 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2022	Bandbreite 2021
Hotel Österreich	0	47.400	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	- / - / -	10,18 / 10,18 / 10,18
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	- / - / -	10,00 / 10,00 / 10,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	-	5,16
			durchschn. Leerstandsrate in %	-	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	- / - / -	5,75 / 5,75 / 5,75
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	- / - / -	6,00 / 6,00 / 6,00
Hotel Deutschland	158.000	160.300	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	15,24 / 17,20 / 16,32	15,24 / 15,72 / 15,51
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,74 / 13,79 / 13,77	14,24 / 15,13 / 14,73
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	13,05	14,10
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,13	0,59
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,90 / 4,05 / 3,96	3,75 / 4,10 / 3,91
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,35 / 4,45 / 4,40	4,25 / 4,45 / 4,34
Hotel Gesamt	158.000	207.700			
Sonstige Österreich	20.200	16.800	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	8,39 / 8,39 / 8,39	1,41 / 1,41 / 1,41
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	7,26 / 7,26 / 7,26	0,98 / 0,98 / 0,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	0,50	1,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,30 / 6,30 / 6,30	6,20 / 6,20 / 6,20
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,30 / 6,30 / 6,30	6,20 / 6,20 / 6,20
Sonstige Deutschland	59.380	64.460	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,78 / 4,78 / 4,78	4,51 / 4,51 / 4,51
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	5,94 / 5,94 / 5,94	5,48 / 5,48 / 5,48
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	0,77	0,90
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,33	2,34
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	2,50 / 4,45 / 3,74	3,65 / 4,55 / 4,27
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	2,50 / 4,95 / 4,19	4,65 / 5,05 / 4,90
Sonstiges Gesamt	79.580	81.260			

Klassifizierung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Inputfaktoren	Bandbreite 2022	Bandbreite 2021
Entwicklungsimmobilien in Realisierung und in Planung					
Bewertungsverfahren					
Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland*	417.330	909.510	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	37,05 / 40,00	18,50 / 37,05
			Baukosten €/m ² Min/Max	2.737 / 3.735	1.801 / 3.494
			Nebenkosten in % von Baukosten		
			Min/Max	23,81 / 27,97	22,55 / 33,50
Development Gesamt	417.330	909.510			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 10 Tsd. € (31.12.2021: 60 Tsd. €).

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021	Inputfaktoren	Bandbreite 2022	Bandbreite 2021
Bewertungsverfahren					
Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven Deutschland	178.812	187.487	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,31 - 25.499,38	2,31 - 22.096,18
Grundstücksreserven Osteuropa	490	150	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	97,59	29,87
Grundstücksreserven Gesamt	179.302	187.637			

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	31.12.2022	31.12.2021
Tsd. €	Stufe 3	Stufe 3
Bestandsimmobilien	4.965.793	4.984.297
Immobilien in Entwicklung	596.632	1.097.147
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.562.425	6.081.444

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 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 angepasst	Geschäft Österreich
Stand 1.1.2021	367.000	1.989.342	1.586.817	90.100
Zugänge	273	8.409	15.625	229
Abgänge	-34.941	-1.380	-44.111	0
Bewertung	19.909	268.906	5.796	-2.824
Umgliederung IFRS 5	0	0	-30.339	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	13.238	68.450	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-141	-216	-2.084	-5
Stand 31.12.2021 = 1.1.2022	352.100	2.278.299	1.600.153	87.500
Zugänge	1.029	36.161	24.029	109
Abgänge	-44.122	-228	-1.007	0
Erwerb Immobilien und Immobiliengesellschaften	0	96.853	0	0
Bewertung	1.279	-78.189	-65.628	-2.938
Umgliederung IFRS 5	-37.900	-49.900	-42.566	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	578.654	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-186	1.905	490	30
Stand 31.12.2022	272.200	2.863.555	1.515.471	84.700

* 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 1.1.2021	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 = 1.1.2022	47.400	160.300	16.800	64.460
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	0
Zugänge	0	10	0	0
Abgänge	0	0	0	-19.764
Bewertung	23.400	-2.211	3.400	17.659
Umgliederung IFRS 5	-70.800	0	0	-2.975
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	-99	0	0
Stand 31.12.2022	0	158.000	20.200	59.380

Tsd. €	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 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 = 1.1.2022	909.510	0	187.487	150
Zugänge	114.421	0	3.527	0
Abgänge	-1	0	-383	0
Bewertung	-27.946	0	41.681	340
Umgliederung IFRS 5	0	0	-53.500	0
Umgliederung zwischen Klassen	-578.654	0	0	0
Stand 31.12.2022	417.330	0	178.812	490

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.

Aufgrund der geopolitischen Ereignisse in der Ukraine, des anhaltenden Inflationsdruckes und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie der Folgen der Covid-19 Pandemie (u.a. mit Hinblick auf die globalen Lieferketten) ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, reduzierten Liquidität einhergehen kann. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wurde in vielen Märkten ein niedriges Transaktionsvolumen beobachtet.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen außerhalb der A-Lagen 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.

2022					
Büro Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,75%	5,97%	11,18%	16,39%	21,60%
-5%	-4,51%	0,40%	5,30%	10,20%	15,10%
0%	-9,24%	-4,62%	0,00%	4,62%	9,24%
+5%	-13,53%	-9,16%	-4,79%	-0,43%	3,94%
+10%	-17,43%	-13,29%	-9,15%	-5,01%	-0,88%

2021					
Büro Österreich					
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%

2022					
Büro Deutschland	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					
-10%	2,66%	7,28%	11,89%	16,51%	21,13%
-5%	-2,98%	1,32%	5,63%	9,94%	14,25%
0%	-8,06%	-4,03%	0,00%	4,03%	8,06%
+5%	-12,65%	-8,87%	-5,09%	-1,31%	2,47%
+10%	-16,83%	-13,27%	-9,71%	-6,16%	-2,60%

2021					
Büro Deutschland	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					
-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%

2022					
Büro Osteuropa	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					
-10%	1,86%	6,94%	12,03%	17,11%	22,20%
-5%	-3,85%	0,92%	5,70%	10,47%	15,25%
0%	-8,99%	-4,49%	0,00%	4,49%	8,99%
+5%	-13,64%	-9,40%	-5,15%	-0,91%	3,33%
+10%	-17,87%	-13,86%	-9,84%	-5,83%	-1,81%

2021 angepasst					
Büro Osteuropa	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					
-10%	1,80%	6,91%	12,03%	17,14%	22,26%
-5%	-3,91%	0,89%	5,70%	10,50%	15,31%
0%	-9,05%	-4,53%	0,00%	4,53%	9,05%
+5%	-13,70%	-9,43%	-5,15%	-0,88%	3,39%
+10%	-17,93%	-13,88%	-9,84%	-5,80%	-1,75%

2022					
Geschäft Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	0,13%	5,77%	11,40%	17,04%	22,68%
-5%	-5,23%	0,09%	5,40%	10,72%	16,04%
0%	-10,06%	-5,03%	0,00%	5,03%	10,06%
+5%	-14,42%	-9,65%	-4,89%	-0,12%	4,65%
+10%	-18,39%	-13,86%	-9,33%	-4,80%	-0,27%

2021					
Geschäft Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 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%

2022					
Hotel Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 10%
-10%	-	-	-	-	-
-5%	-	-	-	-	-
0%	-	-	-	-	-
+5%	-	-	-	-	-
+10%	-	-	-	-	-

2021					
Hotel Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	Änderung der Marktmiete um 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%

2022					
Hotel Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,94%	7,13%	10,33%	13,52%	16,72%
-5%	-0,99%	1,95%	4,90%	7,84%	10,78%
0%	-5,44%	-2,72%	0,00%	2,72%	5,44%
+5%	-9,48%	-6,96%	-4,43%	-1,91%	0,61%
+10%	-13,16%	-10,81%	-8,47%	-6,13%	-3,79%

2021					
Hotel Deutschland					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%
-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%

2022					
Sonstige Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,32%	5,98%	11,65%	17,32%	22,98%
-5%	-5,19%	0,17%	5,52%	10,87%	16,22%
0%	-10,14%	-5,07%	0,00%	5,07%	10,14%
+5%	-14,62%	-9,81%	-4,99%	-0,18%	4,63%
+10%	-18,69%	-14,11%	-9,53%	-4,95%	-0,37%

2021					
Sonstige Österreich					Änderung der
Änderung der Yield (in % der					Marktmiete um
Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	10%
-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%

2022					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangswert)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	-0,32%	5,46%	11,23%	17,00%	22,78%
-5%	-5,60%	-0,14%	5,32%	10,78%	16,24%
0%	-10,36%	-5,18%	0,00%	5,18%	10,36%
+5%	-14,66%	-9,74%	-4,81%	0,11%	5,04%
+10%	-18,58%	-13,88%	-9,19%	-4,49%	0,20%

2021					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangswert)	-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%

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte in Realisierung 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.

2022					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitions- kosten	257,2	271,4	285,7	300,0	314,3
Beizulegende Zeitwerte	350,0	335,7	321,4	307,1	292,8
Änderung zu Ausgangswert	8,9%	4,4%	0,0%	-4,4%	-8,9%

2021					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitions- kosten	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%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 40% (2021: rund 27%), 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 1.1.2021	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
Zugänge	14	6.230	6.244
Abgänge	0	-13	-13
Abschreibungen	-367	-1.633	-1.999
Umgliederung Bestandsimmobilien	2.220	0	2.220
Umgliederung zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-4.670	0	-4.670
Stand 31.12.2022	3.489	9.466	12.954

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

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2021			
Anschaffungskosten	10.443	9.625	20.068
Kumulierte Abschreibungen	-3.734	-3.437	-7.171
Netto-Buchwerte	6.709	6.188	12.897
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
Stand 31.12.2022			
Anschaffungskosten	4.496	15.297	19.793
Kumulierte Abschreibungen	-1.008	-5.831	-6.838
Netto-Buchwerte	3.489	9.466	12.954



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 werden 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 Geschäftsausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte						
Stand 1.1.2021	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
Währungsdifferenz	-11	0	-11	0	0	0
Laufende Zugänge	654	216	870	0	651	649
Abgänge	-82	-105	-187	0	94	95
Abschreibungen	-1.273	-332	-1.604	0	-828	-828
Wertminderungen	0	0	0	-1.211	0	-1.211
Stand 31.12.2022	5.108	392	5.499	0	2.124	2.124

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

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2021						
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
Stand 31.12.2022						
Anschaffungskosten	14.836	1.014	15.850	0	7.607	7.607
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-9.728	-622	-10.351	0	-5.483	-5.483
Buchwerte	5.108	392	5.499	0	2.124	2.124



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.

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. €	31.12.2022	31.12.2021
Eggarten	41.050	41.285
Mainz	18.529	13.621
Übrige	4.811	894
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.391	55.800

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 (2)

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 31.12.2022 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. €	2022		2021	
	Eggarten	Mainz	Eggarten	Mainz
Mieterlöse	51	1.822	47	2.150
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	66.234	0	30.876
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	49.435	0	22.795
Abschreibungen und Wertänderungen	-5	-160	-5	-75
Finanzierungsaufwand	-165	-129	-141	-123
Ertragsteuern	44	-6.476	128	-2.778
Ergebnis der Periode	-468	43.008	-319	20.970
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-468	43.008	-319	20.970
Langfristiges Vermögen	212	110	172	1.262
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	94.362	144.363	93.418	107.934
Liquide Mittel	171	768	185	792
Summe Vermögen	94.744	145.241	93.776	109.989
Sonstige langfristige Schulden	0	44.833	0	41.084
Verzinsliche Verbindlichkeiten	12.247	96	10.287	147
Langfristige Schulden	12.247	44.929	10.287	41.231
Sonstige kurzfristige Schulden	365	42.644	888	24.607
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5	11	5	13
Kurzfristige Schulden	369	42.655	893	24.620
Eigenkapital	82.128	57.656	82.595	44.138
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.236	22.122	41.395	18.386
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-234	21.547	-159	10.479
Erhaltene Dividenden	0	-14.774	0	-6.743
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.002	28.895	41.236	22.122
Sonstige Konsolidierungseffekte	49	-10.365	49	-8.501
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.050	18.529	41.285	13.621

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

Tsd. €	2022	2021
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	-4.182	-650
Anteiliges Jahresergebnis	6.901	-2.720
Kapitalerhöhungen	2.290	105
Erhaltene Dividenden/ Kapitalherabsetzungen	-93	-917
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	4.915	-4.182
Sonstige Konsolidierungseffekte	147	1.651
Abgänge	-251	0
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	0	3.425
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	4.811	894

3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Sonstiges Finanzvermögen	153.132	50.194
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34.874	38.377
Übrige Vermögenswerte	188.006	88.571

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des sonstigen Finanzvermögens:

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2022	Kumulierte Wertänderung 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Erfolgswirksame Wertänderung 2022
Darlehen und Forderungen	10.562	0	10.562	3.425
Übrige Beteiligungen	29.665	2.072	31.737	219
Zinsswaps	0	107.485	107.485	102.433
Zinscaps	2.730	617	3.347	617
Zinsfloors	726	-726	0	-1.067
Derivative Finanzinstrumente	3.456	107.377	110.833	101.983
Summe sonstiges Finanzvermögen	43.684	109.448	153.132	105.627

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2021	Kumulierte Wertänderung 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Erfolgswirksame Wertänderung 2021
Darlehen und Forderungen	15.107	-3.425	11.682	-349
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

Darlehen und Forderungen beinhalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland.

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2021	34.861
Bewertung (GuV)	-1.682
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-469
Abgänge	-317
Stand 31.12.2021 = 1.1.2022	32.393
Bewertung (GuV)	219
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-875
Stand 31.12.2022	31.737

Der beizulegende Zeitwert von übrigen Beteiligungen entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13	31.12.2022			31.12.2021		
Tsd. €	Stufe 2	Stufe 3	Summe	Stufe 2	Stufe 3	Summe
Derivative Finanzinstrumente FVtPL	110.833	0	110.833	6.119	0	6.119
Übrige Beteiligungen FVtPL	0	31.737	31.737	0	32.393	32.393
Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien	110.833	31.737	142.570	6.119	32.393	38.513

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 nicht statt.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	27.582	34.274
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.428	1.351
Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen	0	64
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	837	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.029	2.687
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34.874	38.377

Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2021 überstieg der Barwert der Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde. Sämtliche Angaben zu IAS 19 werden unter den Rückstellungen erläutert.

§ 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 31.12.2022 wurde eine Immobilie in Österreich mit einem beizulegenden Zeitwert von 100.370 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Weiters wurden drei Immobilien in Deutschland mit einem beizulegenden Zeitwert von 106.375 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zum 31.12.2022 werden u.a. zwei Liegenschaften in Berlin, Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Der Hamburger Bahnhof beherbergt die Nationalgalerie mit Sammlungen für zeitgenössische Kunst; die Rieckhallen liegen neben dem Hamburger Bahnhof und sind mit diesem verbunden. Die Käufer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA und das Land Berlin, sichern durch den Erwerb eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Museumsstandort in Berlin. Die Gremienzustimmung der BIMA erfolgte im Dezember 2022 und die des Landes Berlin im Januar 2023. Da beide Transaktionen unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung der relevanten Gremien stehen und die Zustimmung des Landes Berlin erst im Januar 2023 erfolgte, kommt es erst im Jahr 2023 zu einer Realisierung des Ergebnisses aus der zusammenhängenden Transaktion. Ebenfalls im Zusammenhang mit der beschriebenen Verkaufs-Transaktion steht der Erwerb eines Grundstückes am Humboldthafen in Berlin durch die CA Immo Gruppe in 2023.

Weiters wurde zum 31.12.2022 eine Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro, Hotel und Selbstnutzung) in Wien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Beim Kauf der Immobilie existierten zum Stichtag besondere Umstände, weshalb eine Umwertung auf den Kaufpreis zum 31.12.2022 nicht durchgeführt wurde.

Die CA Immo Gruppe rechnet bei Realisierung der zum 31.12.2022 gemäß IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien in 2023 mit einem Verkaufsergebnis von rd. 73 Mio. €.

Darüber hinaus wurde zum 31.12.2022 eine Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie im Segment Osteuropa übrige Regionen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2022	31.12.2021
Tsd. €		
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	249.311	74.417
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	5.211	1.780
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	254.522	76.197

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2021: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Vermögenswerte und Schulden in Veräußerungsgruppen

Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	42.566	30.339
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	274	137
Liquide Mittel	4.937	1.643
Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	47.777	32.119
Rückstellungen	82	160
Verzinsliche Verbindlichkeiten	361	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.228	767
Passive latente Steuern	2.366	1.430
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.036	2.357
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	43.741	29.762

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 100.370 Tsd. € (31.12.2021: 15.819 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

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. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2022		31.12.2021	
			Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	80.262	0	80.262	82.956	0	82.956
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	12.958	-7.460	5.499	9.694	-5.484	4.210
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	93.220	-7.460	85.760	92.650	-5.484	87.166

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 185.027 Tsd. € (31.12.2021: 169.788 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 18.949 Tsd. € (31.12.2021: 15.824 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 55.516 Tsd. € (31.12.2021: 37.371 Tsd. €) wird eine Umsatzrealisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 12 Liegenschaften (31.12.2021: 9 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 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	18.978	16.736
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	206	280
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsver-/ankäufen	4.042	4.446
Forderung aus Besicherung von Gewährleistungsansprüchen	20.000	0
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	6.215	5.931
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	80.342	5.918
Übrige Forderungen	9.392	8.772
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	139.175	42.084
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	8.733	9.519
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	4.242	4.124
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	12.976	13.643
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	152.151	55.727

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen beinhalten 58 Mio. € im Zusammenhang mit bereits ausgezahlten Bankkrediten für innerhalb eines Jahres geplante Investitionen in Immobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale	Erwartete	Buchwert	Nominale	Erwartete	Buchwert
	31.12.2022	Kreditverluste 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	Kreditverluste 31.12.2021	31.12.2021
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	145.362	-6.186	139.175	51.211	-9.127	42.084
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	12.976	0	12.976	13.643	0	13.643
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	158.337	-6.186	152.151	64.853	-9.127	55.727

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2022	2021
Stand 1.1.	-9.127	-8.962
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-870	-3.451
Verbrauch	1.810	652
Auflösung	1.088	2.662
Abgang Entkonsolidierung	824	0
Umgliederung IFRS 5	79	0
Währungsumrechnungsdifferenz	9	-28
Stand 31.12.	-6.186	-9.127

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2022	2021
Tsd. €		
Nicht fällig	127.057	34.101
Überfällig <31 Tage	3.190	2.512
Überfällig 31-90 Tage	1.218	454
Überfällig >90 Tage	7.710	5.017
Überfällig gesamt	12.118	7.983
Summe	139.175	42.084

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2022			31.12.2021		
	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten
Stand am 1.1.	280	0	0	18.618	0	0
Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads	96	0	0	0	0	0
Erhaltene Zahlungen	-170	0	0	-17.845	0	0
Nachträgliche Änderungen / Kaufpreisreduktion	0			-748		
Zinsen Finanzierungskomponente	0	0	0	255	0	0
Stand am 31.12.	206	0	0	280	0	0

Für bestehende Verträge zum 31.12.2022 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2021: 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-Ausfallsquoten 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. €	31.12.2022	31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	824.037	633.130
Kassenbestand	34	18
Fonds der liquiden Mittel	824.071	633.148
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-266	-31
Liquide Mittel (Bilanz)	823.805	633.117

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten. Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat, werden im Posten „Fonds der liquiden Mittel“ ausgewiesen. Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

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 € (31.12.2021: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2021: 106.496.422) 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 zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Am 3.5.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19.10.2022 wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. Die CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

Am 19.12.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu zwei Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1,9% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung. Insbesondere darf der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 23.12.2022 und endet spätestens am 3.11.2023. Bis zum 31.12.2022 wurden im laufenden Programm 80.364 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 28,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,65 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 2.119.121,61 €.

Per 31.12.2022 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 6.860.401 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2021: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6,4% (31.12.2021: 5,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 998.959 Tsd. € (31.12.2021: 998.959 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. Der Vorstand der CA Immo AG hatte beschlossen, der am 5.5.2022 stattfindenden 35. ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Tatsache, dass bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2020 eine Dividende in Höhe von insgesamt 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im Geschäftsjahr 2022 am 15.3.2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des damaligen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten wurde für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant. Die Hauptversammlung beschloss, den vorgeschlagenen Beschluss anzunehmen.

Der zum 31.12.2022 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 439.080 Tsd. € (31.12.2021: 440.139 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.229 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2021: 665 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2022 in Höhe von 439.080 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 99.636 Tsd. € an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 339.444 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2022 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. €	31.12.2022			31.12.2021		
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Unternehmensanleihen	128.943	1.165.323	1.294.266	158.144	1.278.841	1.436.985
Anleihen	128.943	1.165.323	1.294.266	158.144	1.278.841	1.436.985
Kredite	236.389	1.172.999	1.409.388	235.946	871.227	1.107.173
Schuldscheindarlehen	1.040	74.726	75.766	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	3.533	39.590	43.123	3.320	36.466	39.786
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	240.962	1.287.315	1.528.277	239.265	907.693	1.146.959
	369.905	2.452.638	2.822.543	397.409	2.186.534	2.583.943

Im Mai 2022 hat die CA Immo AG einen nachrangigen, nicht besicherten, grünen Schuldschein in Höhe von 75 Mio. € platziert. Der Coupon konnte aus verschiedenen Konditionen gewählt werden (fester/variabler Coupon, Laufzeit 3/5,5/7 Jahre). Zum Zeitpunkt der Emission betrug der durchschnittliche Zinssatz 2,5 % und die durchschnittliche Laufzeit 4,5 Jahren.

Anleihen

31.12.2022	Nominale	Buchwerte	Zins-	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rückzahlung
	in Tsd. €	exkl. Zinsen	abgrenzung	zinssatz	zinssatz		
		in Tsd. €	in Tsd. €				
Anleihe 2016-2023	116.621	116.608	2.794	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	174.728	2.814	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	148.379	2.148	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	495.396	3.955	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	346.820	623	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.291.621	1.281.931	12.335				

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				

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 31.12.2022 liegen keine Brüche (31.12.2021: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2022 bzw. 31.12.2021 wie folgt dar:

31.12.2022	Effektivverzinsung per 31.12.2022 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	0,90%-1,35%	variabel	12/2023 - 12/2031	185.019	184.613	184.613
Kredite	0,90%-1,73%	hedged	6/2024 - 12/2032	951.043	947.152	947.152
Kredite	0,70%-3,95%	fix	9/2023 - 4/2032	277.431	277.623	252.417
Kredite gesamt				1.413.493	1.409.388	1.384.182
Schuldscheindarlehen	1,50%-2,10%	variabel	05/2025-05/2029	35.500	35.582	35.582
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025-05/2029	39.500	40.184	36.752
Schuldscheindarlehen gesamt				75.000	75.766	72.334
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,14%-6,94%	fix	11/2023-8/2104	83.243	32.833	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,14%-5,06%	fix	1/2023-12/2028	10.932	10.290	
				1.582.668	1.528.277	1.456.516

31.12.2021						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2021 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
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

Für die variabel verzinsten Kredite existieren zusätzliche Zinsderivate mit einem Nominale von 375 Tsd. € (31.12.2021: 9.635 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 31.12.2022 betraf dies keine Kredite (31.12.2021: keine Kredite).

Die Vertragswahrung der Kreditverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2021: 100% in EUR).

§ 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, die in 2021 beendet wurde, 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. €			31.12.2022			31.12.2021
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	0	0	0	0	20.960	20.960
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.378	3.305	24.683	19.815	5.494	25.309
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.088	0	1.088	123	0	123
Kautionen	4.893	15.892	20.786	5.883	10.495	16.379
Offene Kaufpreise	343	264	607	564	340	904
Betriebskostenabrechnungen	1.716	0	1.716	2.401	0	2.401
Übrige	7.571	8.333	15.905	257.904	10.598	268.501
Finanzielle Verbindlichkeiten	36.990	27.795	64.784	286.690	26.927	313.617
Betriebliche Steuern	4.450	0	4.450	4.672	0	4.672
Erhaltene Anzahlungen	19.006	1.655	20.661	9.331	300	9.631
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.841	2.308	6.149	4.854	2.127	6.982
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	27.297	3.963	31.260	18.857	2.427	21.284
Summe sonstige Verbindlichkeiten	64.287	31.758	96.044	305.547	50.314	355.861

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 1.1.2022	20.529	84.098	34.802	24.229	163.657
Verbrauch	-11.380	-40.000	-2.745	-13.584	-67.709
Auflösung	-4.149	-384	-162	-3.257	-7.952
Neubildung	13.987	41.743	9.558	16.596	81.884
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	0	0	3.768	3.768
Abgang durch Entkonsolidierung	-1.524	-925	0	-392	-2.842
Umgliederung zu IFRS 5	0	0	0	-82	-82
Zinssatzänderung und Aufzinsung	32	-3.881	-1.013	0	-4.863
Währungsumrechnungsdifferenz	-1	24	0	-108	-85
Stand 31.12.2022	17.493	80.674	40.439	27.170	165.776
davon kurzfristig	13.027	54.548	17.765	27.170	112.509
davon langfristig	4.467	26.125	22.674	0	53.267

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 14.751 Tsd. € (31.12.2021: 15.267 Tsd. €), die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2021: 2.584 Tsd. €), den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 467 Tsd. € (31.12.2021: 396 Tsd. €), sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.521 Tsd. € (31.12.2021: 1.616 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält neben Bonusrückstellungen auch Rückstellungen für das LTI (Long Term Incentive)-Programm. Der langfristige Teil der LTI Rückstellung für ausgewählte Führungskräfte beträgt 1.945 Tsd. € (31.12.2021: 1.428 Tsd. €), der kurzfristige Teil 478 Tsd. € (31.12.2021: 364 Tsd. €). Der Aufwand für das LTI-Programm für ausgewählte Führungskräfte beträgt in 2022 1.007 Tsd. € (2021: 1.216 Tsd. €). Die Bonusrückstellung für den Vorstand wird in den vertraglichen Boni ausgewiesen.

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

Tsd. €	2022	2021
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	396	505
Verbrauch Rückstellung	0	-202
Laufender Dienstzeitaufwand	108	67
Zinsaufwand	0	2
Neubewertung	-36	23
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	467	396

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 – im Kapitel 3.5 Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten. Zum 31.12.2021 überstieg der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde.

Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Barwert der Verpflichtung	-6.024	-9.514
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.860	6.930
In der Bilanz erfasste Nettoposition	837	-2.584
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	3.311	477
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-16	-33

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

Tsd. €	2022	2021
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-9.514	-10.166
Laufende Zahlung	262	258
Zinsaufwand	-67	-49
Neubewertung	3.295	444
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-6.024	-9.514
Planvermögen am 1.1.	6.930	7.001
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	50	34
Neubewertung	157	171
Laufende Zahlung	-276	-275
Planvermögen am 31.12.	6.860	6.930

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

Tsd. €	2022	2021
Zinsaufwand	-67	-49
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	50	34
Pensionsaufwand	-18	-15

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2022	2021
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	3.295	444
Neubewertung des Planvermögen	157	171
IAS 19 Rücklage	3.452	615

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

2022		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-191	182
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	165	-172

2021		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-394	371
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	326	-342

§ Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern Variable Vergütung

Long Term Incentive (LTI) Programm

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Führungskräfte 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.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme sind revolvierend und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. 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 AG (= 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 erfolgsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% fließen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und werden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash –nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres. Die letzte Tranche dieses LTI-Programms läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025). Beginnend mit 2022 wurde das LTI-Programm für den Vorstand an jenes der ausgewählten Führungskräfte angeglichen.

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.

§ 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 Vermögenswert (Nettoschuld) 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Rechnungszinssatz	3,91%	0,72%
Erwartete Bezugssteigerungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	3,91%	0,72%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2022 0,72% (2021: 0,49%).

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 2022 3,22% (2021: -0,04%).

§ 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. €	2022	2021 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-22.267	-30.339
Ertragsteuer (Vorjahre)	-8.892	330
Tatsächliche Ertragsteuer	-31.159	-30.008
Veränderung der latenten Steuern	-5.743	-162.006
Steuer auf Kosten von eigenen Aktien im Eigenkapital	-9	0
Ertragsteuern	-36.911	-192.014
Steuerquote (gesamt)	31,3%	29,5%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -17.799 Tsd. € (2021: -25.966 Tsd. €) Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultiert vor allem aus Deutschland und betrifft im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

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

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Ergebnis vor Steuern	117.835	650.820
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-29.459	-162.705
Steuerlich wirksame Beteiligungszuschreibungen und -abschreibungen	-9	19
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-590	-64
Permanente Differenzen iZm Wandelschuldverschreibung	0	-12.092
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-5.361	-4.162
Abweichende Steuersätze	-3.663	-17.767
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	8.876	57
Steuerfreie Erträge	90	542
Anpassung Steuern Vorjahre	198	1.335
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	133	1.819
Steuerfreie Veräußerungen	13	943
Gewerbsteuerliche Effekte	2.990	378
Abwertung von lat. Steueransprüchen	-8.774	-877
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-461	-9
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-1.110	1.702
Änderung des Steuersatzes	1.295	48
Steuereffekt auf eliminierte Erträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-972	-1.498
Sonstige	-105	316
Effektiver Steueraufwand	-36.911	-192.014

Aufgrund höherer passiver latenter Steuern im Wesentlichen für positive Marktwerte Swaps bzw. für die Immobilien konnten unter Berücksichtigung der Verlustverrechnungsgrenze mehr Verlustvorträge in Österreich angesetzt werden.

Die Abwertung von latenten Steueransprüchen resultiert im Wesentlichen aus aktualisierten Planungsrechnungen in Deutschland.

Der Effekt aus der Änderung des Steuersatzes in 2022 resultiert mit 720 Tsd. € aus der Steuerreform in Österreich sowie aus der Verlegung des Geschäftssitzes einer Immobiliengesellschaft in Deutschland.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2022	2021
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-695.629	-531.935
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	2.366	1.430
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	16.116	1.632
Veränderung aus Erstkonsolidierung	996	0
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	0	3
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	-11.514	-2.324
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-5.743	-162.006
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.671	-2.430
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-690.737	-695.629

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Art	31.12.2021		Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/IFRS 5/ Fremdwährungs- kursänderung	31.12.2022		Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern				Netto	Netto		
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.149	-746.290	-744.142	5.746	0	64.966	-673.429	392	-673.821
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	627	-1.557	-930	-1.456	0	-627	-3.012	0	-3.012
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	485	-433	52	866	0	0	918	1.035	-117
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	183	-174	10	59	0	10	79	191	-112
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	944	0	944	-1.760	0	0	-816	1	-818
Ausleihungen, übrige Beteiligungen	0	-2.885	-2.885	-36	0	0	-2.920	0	-2.920
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-11.569	-11.569	9.980	0	-43.317	-44.906	0	-44.906
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	670	-54	616	758	0	-647	727	805	-78
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-2.488	-2.488	-16.724	-10.412	0	-29.623	0	-29.623
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	0	-73	-73	13	0	0	-60	9	-69
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	3.833	0	3.833	-3.833	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	12.817	-1.034	11.783	1.621	0	-236	13.168	14.284	-1.116
Anleihen	0	-19	-19	4	0	0	-14	0	-14
Rückstellungen	4.574	-39	4.535	-1.728	-1.102	-244	1.461	2.141	-680
Steuerliche Verlustvorträge	43.272	0	43.272	2.703	0	-649	45.326	45.326	0
Latente Steuern vor Verrechnung und Umgliederung IFRS 5	69.554	-766.614	-697.060	-3.787	-11.514	19.257	-693.103	64.184	-757.288
Verrechnung der Steuern	-66.873	66.873	0				0	-60.970	60.970
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5	2.681	-699.741	-697.060	-3.787	-11.514	19.257	-693.103	3.214	-696.318
Umgliederung IFRS 5	0	1.430	1.430	0	0	936	2.366	0	2.366
Steueransprüche/-schulden netto	2.681	-698.310	-695.629	-3.787	-11.514	20.193	-690.737	3.214	-693.952

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. € (31.12.2021: 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. €	2022	2021
Im Folgejahr	27	5.424
Zwischen 1 - 5 Jahren	9.364	11.060
Über 5 Jahre	355	5.261
Unbegrenzt vortragsfähig	93.865	128.027
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	103.612	149.772
darauf nicht angesetzte latente Steuern	21.142	33.222

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 265.653 Tsd. € (31.12.2021: 279.063 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 73.341 Tsd. € (31.12.2021: 103.422 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 931 Tsd. € (31.12.2021: 915 Tsd. €).

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 134.065 Tsd. € (31.12.2021: 146.985 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 30.271 Tsd. € (31.12.2021: 46.349 Tsd. €, davon 7.118 Tsd. € Rumänien).



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 alle Kapitalgesellschaften 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.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 13.162 Tsd. € (31.12.2021: 11.795 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013 und 2020 bis 2022 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 28.551 Tsd. € (31.12.2021: 16.809 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2016, 2021 und 2022 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, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) 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 31.12.2022	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022
	FVTPL	FVOCI	gem. IFRS 9 ¹⁾ AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	27.582	0	27.582	27.605
Derivative						
Finanzinstrumente	73.660	37.173	0	0	110.833	110.833
Originäre Instrumente	0	0	17.019		17.019	
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen				837	837	
Übrige Beteiligungen	31.737	0	0	0	31.737	31.737
Übrige Vermögenswerte	105.397	37.173	44.600	837	188.006	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	80.342	0	80.342	80.418
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	58.833	12.976	71.809	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	139.175	12.976	152.151	
Liquide Mittel	0	0	823.805	0	823.805	
	105.397	37.173	1.007.580	13.812	1.163.962	

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 bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2021	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	34.274	0	34.274	34.306
Derivative						
Finanzinstrumente	2.095	4.025	0	0	6.119	6.119
Originäre Finanzinstrumente	0	0	15.597	188	15.785	
Übrige Beteiligungen	32.393	0	0	0	32.393	32.393
Übrige Vermögenswerte	34.488	4.025	49.871	188	88.571	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	5.918	0	5.918	5.924
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	

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 Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2022	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Anleihen		1.294.266	0	1.294.266	1.127.859
Kredite		1.409.388	0	1.409.388	1.384.182
Schuldscheindarlehen		75.766	0	75.766	72.334
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16		43.123	0	43.123	
Verzinsliche Verbindlichkeiten		2.822.543	0	2.822.543	
Sonstige originäre Verbindlichkeiten		64.784	31.260	96.044	
Sonstige Verbindlichkeiten		64.784	31.260	96.044	
		2.887.327	31.260	2.918.587	

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 Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender	
			31.12.2021	Zeitwert 31.12.2021	
Tsd. €	FVTPL	AC			
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	0
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	

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	31.12.2022	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2021
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	882.043	107.485	107.485	335.555	5.052	5.052
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	0	0	0	464.505	-20.960	-20.960
Summe Zinsswaps	882.043	107.485	107.485	800.060	-15.908	-15.908
Zinsscaps	69.000	3.347	3.347	0	0	0
Zinsfloors	41.175	0	0	42.075	1.067	1.067
Summe Derivate	992.218	110.833	110.833	842.135	-14.840	-14.840
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	221.546	37.173	37.173	225.000	4.025	4.025
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	770.672	73.660	73.660	152.630	2.095	2.095
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	0	0	0	464.505	-20.960	-20.960

Zum Bilanzstichtag waren 67,3% (31.12.2021: 50,8%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2022 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2021 Buchwert
Cashflow Hedges	221.546	37.173	37.173	225.000	4.025	4.025
Fair Value Derivate (freistehend) - Vermögenswerte	660.497	70.313	70.313	110.555	1.027	1.027
Fair Value Derivate (freistehend) - Verbindlichkeiten	0	0	0	464.505	-20.960	-20.960
Zinsswaps	882.043	107.485	107.485	800.060	-15.908	-15.908
Zinsscaps	69.000	3.347	3.347	0	0	0
Zinsfloors	41.175	0	0	42.075	1.067	1.067
Summe Zinsderivate	992.218	110.833	110.833	842.135	-14.840	-14.840

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2022	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2022
EUR - Cashflow Hedges	221.546	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	37.173
EUR - freistehend - Vermögenswerte	660.497	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	70.313
Summe Zinsswaps = variabel in fix	882.043					107.485
Zinsscaps	69.000	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	3.347
Zinsfloors	41.175	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	0
Summe Zinsderivate	992.218					110.833

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2021	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2021
EUR - Cashflow Hedges	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

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

Tsd. €	2022	2021
Stand 1.1.	4.115	-422
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	33.148	6.641
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-535	23
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	-10.412	-2.127
Stand 31.12.	26.316	4.115
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	26.316	4.115

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
31.12.2022				
Derivative Finanzinstrumente FVTPL	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	0	0	0

Tsd. €	Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
31.12.2021				
Derivative Finanzinstrumente FVTPL	0	-20.960	0	-20.960
Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien	0	-20.960	0	-20.960

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 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.

§ Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors, Zinscaps 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, Zinscaps 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.

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 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, Zinscaps 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 des Geschäftsjahres 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 steigenden 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
31.12.2022				
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	-1.103	-2.205	0	0
Variabel verzinsten Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	13.415	26.413	0	0
Sonstige derivative Finanzinstrumente mit/ohne CFH Beziehung	422	1.261	4.318	8.717
	12.734	25.469	4.318	8.717
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

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF, PLN, 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 21.628 Tsd. € (31.12.2021: 16.980 Tsd. €, davon 1.054 Tsd. € Rumänien) sowie Bankgarantien in der Höhe von 50.639 Tsd. € (31.12.2021: 58.062 Tsd. €, davon 9.386 Tsd. € Rumänien) und Konzerngarantien in Höhe von 43.969 Tsd. € (31.12.2021: 44.216 Tsd. €, davon 216 Tsd. € Rumänien) 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.

31.12.2022 Tsd. €	Buchwert 2022	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2023	Cashflow 2024-2027	Cashflow 2028 ff
Anleihen	1.294.266	-1.345.016	-133.797	-1.211.219	0
Kredite	1.409.388	-1.700.764	-294.633	-631.680	-774.452
Schuldscheindarlehen	75.766	-88.066	-3.077	-64.002	-20.987
Leasingverbindlichkeiten	43.123	-94.175	-3.540	-12.026	-78.609
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.683	-24.683	-21.378	-3.295	-10
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.828	-5.828	0	0	-5.828
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.088	-1.088	-1.088	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	33.185	-33.185	-14.524	-13.281	-5.381
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.887.327	-3.292.806	-472.036	-1.935.502	-885.268

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 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 31.12.2022 lag diese bei 46,8% (31.12.2021: 46,3%). Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 49% (31.12.2021: 56%) der niedrigere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen. Der verbleibende Anteil von 51% (31.12.2021: 44%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten bzw. Leasingverbindlichkeiten, 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. €	31.12.2022	31.12.2021
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.452.638	2.186.534
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	369.905	397.409
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-823.805	-633.117
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-77.675	-4.628
Nettoverschuldung	1.921.062	1.946.198
Eigenkapital	3.358.523	3.291.038
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	57,2%	59,1%

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. €	Anhangs- angabe	Schulden		
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
Stand am 1.1.2022		1.107.173	39.786	1.436.985
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	729.220	0	0
Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	5.2.	0		-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	5.1.	0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	8.1.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-353.087	-2.491	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-20.293	-1.244	-18.187
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		355.840	-3.735	-160.598
Gesamtveränderung aus Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	0	-361	0
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1.g.	0	-264	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	-603	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		22.141	8.300	17.879
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2022		1.485.154	43.123	1.294.266

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	-6.119	20.960	3.291.038	5.889.822
0	0	0	0	729.220
0	0	0	0	-142.411
0	0	0	-31.760	-31.760
0	0	0	-251.791	-251.791
-156	0	0	0	-156
-66.667	0	0	0	-66.667
0	-2.730	0	0	-358.309
0	-3.618	0	0	-43.343
-66.824	-6.348	0	-283.551	-165.216
0	0	0	0	-361
0	0	0	0	-264
0	0	0	0	-603
0	-101.983	-20.960	0	-122.943
66.824	3.618	0	0	118.762
0	0	0	351.036	351.036
0	-110.833	0	3.358.523	6.070.233

angepasst		Schulden			
Tsd. €	Anhangs- angabe	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					
	5.2.	123.844	0	0	0
Geldzufluss aus Darlehen					
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
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	8.1.	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.g.	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.	0	0	-194.913	0
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

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	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	0	0	-2.556
0	0	-696	0	-67.979
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
0	0	-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

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2022 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2021: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2021: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2021: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2021: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2021: 10.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.589 Tsd. € (31.12.2021: 20.128 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. Es bestehen keine (31.12.2021: eine) Patronatserklärungen für Gemeinschaftsunternehmen in Österreich (31.12.2021: 4.700 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 Mehrkosten, Schadenersatz, Werklohn, Prozesskosten und Zinsen von gesamt über 30 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 Immobilien Anlagen AG 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 von CA Immo AG geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG für diese Klage rd. 25 Mio. € an Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen diese Erkenntnis ist derzeit eine außerordentliche Revision der CA Immo AG (ohne aufschiebende Wirkung) beim Verwaltungsgerichtshof anhängig.

Im ersten Quartal 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. Darüber hinaus wurde eine weitere Anfechtungsklage im zweiten Quartal 2022 eingebracht, welche im Wesentlichen die Nichtigkeitserklärung der Beschlüsse der ordentlichen 35. Hauptversammlung vom 5.5.2022 in Bezug auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat begehrt.

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/Renovierung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2021: 0 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 80.416 Tsd. € (31.12.2021: 102.356 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 1.645 Tsd. € (31.12.2021: 3.891 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2022 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 10.820 Tsd. € (31.12.2021: 11.083 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:

Rumänien wurde in den Vergleichszahlen für 2021 exkludiert.

Tsd. €	2022	2021 angepasst
Im Folgejahr	200.055	173.618
im zweiten Jahr	176.038	149.174
im dritten Jahr	135.331	125.347
im vierten Jahr	106.750	94.488
im fünften Jahr	71.130	72.352
nach mehr als 5 Jahren	261.624	164.526
Gesamt	950.929	779.505

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 2027) und Frankfurt (bis 2028), 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.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 96 Tsd. € (2021: 34 Tsd. €, davon 0 Tsd. € Rumänien) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 47 Tsd. € (2021 angepasst: 43 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.190 Tsd. € (2021 angepasst: 4.337 Tsd. €) aus. Sämtliche Angaben zu Leasingaufwand bzw. Leasingzahlungen sind exklusive Rumänien.

 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. Cloud-Software Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software meist nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögenswerts. Die Kosten für die Software werden über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

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. €	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	64.391	55.800
Ausleihungen	10.562	11.682
Forderungen	7.643	7.283
Verbindlichkeiten	20.117	7.876
Rückstellungen	6.252	6.577
	2022	2021
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	26.499	3.618
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-24	0
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	26.475	3.618
Sonstige Erlöse	262	375
Sonstige Aufwendungen	-1.727	-1.290
Zinserträge	646	605

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2021: 3.425 Tsd. €). Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die erhaltene Dividenden für Vorabgewinne von Gemeinschaftsunternehmen. 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 CA Immo AG. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von börslichen und außerbörslichen Zukäufen ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 57,89% des Grundkapitals auf rund 59,09%. Zum 31.12.2022 hält SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. 62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immobilien Anlagen AG; dies entspricht einem Anteil von 59,09% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

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)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betrugen im Jahr 2022 2.927 Tsd. € (2021: 3.464 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 214 Tsd. € (2021: 198 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.606 Tsd. € (2021: 1.581 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.460 Tsd. € (2021: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz, Diäten und Reisespesen) in Höhe von 54 Tsd. € (2021: 48 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 92 Tsd. € (2021: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.321 Tsd. € (2021 angepasst: 1.576 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 0 Tsd. € (2021: 307 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 375 Tsd. € (31.12.2021: 311 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden Zahlungsverpflichtungen in Gesamthöhe von 907 Tsd. €, die sich aus variablen Vergütungsbestandteilen in Höhe von 904 Tsd. € sowie sonstigen Leistungen in Höhe von 3 Tsd. € zusammensetzen. Für frühere Vorstandsmitglieder bestehen per 31.12.2022 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI Tranchen in Höhe von 937 Tsd. €; hierfür wurde im Vorjahr bilanzielle Vorsorge getroffen.

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 2022 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2022 Rückstellungen in Höhe von 3.689 Tsd. € (31.12.2021: 5.329 Tsd. €).

AufsichtsratVon der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Dr. Monika Wildner, Stellvertreterin. des Vorsitzenden (bis 31.10.2022)
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (bis 31.10.2022)
Michael Stanton (bis 31.10.2022)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1.11.2022)
Laura Rubin (bis 31.10.2022)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Mag. Nicole Kubista (bis 31.10.2022)
Walter Sonnleitner (bis 31.10.2022)

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo AG aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2022 (für 2021) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2021: 328 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 133 Tsd. € (2021: 113 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 86 Tsd. € erfasst (2021: 202 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 40 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2021: 13 Tsd. €) und 34 Tsd. € (2021: 33 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 12 Tsd. € an (2021: 156 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2022 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 Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 219 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2022 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, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2022 durchschnittlich 361 Angestellte (2021 angepasst: 381), wovon durchschnittlich 76 Angestellte (2021: 72) in Österreich, 220 Angestellte (2021: 235) in Deutschland und 65 Angestellte (2021 angepasst: 74) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren. In Rumänien waren durchschnittlich 13 Angestellte (2021: 16) beschäftigt.

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. €	2022	2021
Abschlussprüfung	424	420
Sonstige Bestätigungsleistungen	161	133
Andere Beratungsleistungen	0	0
Gesamt	585	553

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.376 Tsd. € (2021 angepasst: 1.307 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.221 Tsd. € (2021 angepasst: 1.166 Tsd. €) auf EY Gesellschaften. Zusätzlich entfällt ein Betrag von 17 Tsd. € (2021: 69 Tsd. €) auf EY Rumänien iZm dem rumänischen Portfolio.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2023 fand das Closing für den Verkauf einer Immobilie in Wien, Österreich, statt.

Die CA Immobilien Anlagen AG führte ihr im Dezember 2022 gestartetes Aktienrückkaufprogramm auch nach dem Bilanzstichtag fort. Zum Stichtag 15.3.2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 7.561.315 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 7,1% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21.3.2023 einvernehmlich geeinigt, den Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit 31.3.2023 aufzulösen.

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.

Aufgebener Geschäftsbereich – Anpassung der Vergleichsperiode

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellt einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl in der Berichtsperiode 2022 als auch in den Vergleichszahlen 2021 in einer separaten Zeile dargestellt.

Für die Vergleichsperiode 2021 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Tsd. €	2021	Änderung	2021
	wie berichtet		angepasst
Mieterlöse	229.111	-27.966	201.145
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.053	-7.140	43.913
Betriebskostenaufwand	-57.600	7.424	-50.176
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-23.102	4.675	-18.427
Nettomietergebnis	199.462	-23.007	176.455
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.854	0	-1.854
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6.675	0	6.675
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	52.660	0	52.660
Erlöse aus Dienstleistungen	8.137	0	8.137
Indirekte Aufwendungen	-58.222	2.270	-55.952
Sonstige betriebliche Erträge	3.235	-6	3.229
EBITDA	210.093	-20.743	189.350
Abschreibungen und Wertänderungen	-5.293	75	-5.218
Neubewertungsgewinn	602.360	-7.777	594.583
Neubewertungsverlust	-61.213	4.061	-57.152
Ergebnis aus Neubewertung	541.147	-3.716	537.431
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.618	0	3.618
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	749.565	-24.384	725.181
Finanzierungsaufwand	-47.619	11	-47.608
Kursdifferenzen	-69	17	-52
Ergebnis aus Derivaten	-25.945	0	-25.945
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-756	0	-756
Finanzergebnis	-74.389	28	-74.361
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	675.176	-24.356	650.820
Tatsächliche Ertragsteuer	-30.939	931	-30.008
Latente Steuern	-164.436	2.430	-162.006
Ertragsteuern	-195.375	3.361	-192.014
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	479.801	-20.995	458.805
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	20.995	20.995
Ergebnis der Periode	479.801	0	479.801
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	€4,89	0	€4,89
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€4,89	(€0,21)	€4,67
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,00	€0,21	€0,21

Zur besseren Darstellung stellt die CA Immo Gruppe ab 2022 die „Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite“ separat im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dar (bisher in der Zeile „Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate“ ausgewiesen). Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2021.

Tsd. €	2021 wie berichtet	Änderung	2021 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen	675.176	-24.356	650.820
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	24.356	24.356
Cashflow aus dem Ergebnis	123.894	0	123.894
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	150.858	0	150.858
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.327	0	-10.327
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	0	-2.556	-2.556
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-70.535	2.556	-67.979
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-445.101	0	-445.101
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-304.569	0	-304.569

Der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher dem Segment Osteuropa Kernregionen zugeordnet) ist aufgrund der Einstufung als aufgebener Geschäftsbereich nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst. Die Spalte „Überleitung Konsolidierung“ enthält die Bilanzwerte 31.12.2021 des aufgegebenen Geschäftsbereichs Rumänien, um die Überleitung der Segmente auf die Konzernbilanz 31.12.2021 zu zeigen. Die Managementenerlöse der Holding mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in der Holding nicht mehr als Dienstleistungserlöse gezeigt.



Tsd. €	Osteuropa Kernregionen Bestand (wie berichtet)	Änderung Osteuropa Kernregionen	Osteuropa Kernregionen Bestand (angepasst)
2021			
Mieterlöse	110.110	-27.966	82.144
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	29.173	-7.140	22.032
Betriebskostenaufwand	-32.460	7.424	-25.036
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-11.436	4.675	-6.760
Nettomietergebnis	95.386	-23.007	72.380
Erlöse aus Dienstleistungen	550	0	550
Indirekte Aufwendungen	-13.907	3.441	-10.467
Sonstige betriebliche Erträge	2.428	-6	2.422
EBITDA	88.887	-19.572	69.315
Abschreibungen und Wertänderungen	-452	75	-377
Ergebnis aus Neubewertung	4.671	-3.716	955
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	93.106	-23.213	69.893
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung			
Erlöse aus Dienstleistungen	550	0	550
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	29.723	-7.140	22.582
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	53.666	-7.140	46.526
31.12.2021			
Immobilienvermögen	1.868.565	-395.434	1.473.132
Sonstiges Vermögen	215.553	-7.661	207.893
Aktive latente Steuern	652	-35	617
Segmentvermögen	2.084.771	-403.129	1.681.642
Verzinsliche Verbindlichkeiten	690.135	-113.430	576.706
Sonstige Verbindlichkeiten	96.702	-12.182	84.521
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	67.618	-19.033	48.585
Schulden	854.455	-144.644	709.811
Eigenkapital	1.230.315	-258.485	971.830
Investitionen	13.211	-2.827	10.384

Holding (wie berichtet)	Änderung Holding	Holding (angepasst)	Überleitung Konsolidierung (wie berichtet)	Änderung Konsolidierung	Überleitung Konsolidierung (angepasst)
0	0	0	-2.138	0	-2.138
0	0	0	-1.256	0	-1.256
0	0	0	78	0	78
0	0	0	411	0	411
0	0	0	545	0	545
0	0	0	-2.361	0	-2.361
7.788	-1.170	6.618	-10.090	1.170	-8.920
-30.922	0	-30.922	11.123	-1.171	9.952
45	0	45	-234	0	-234
-23.089	-1.170	-24.259	-19.208	-1	-19.209
-536	0	-536	168	0	168
0	0	0	0	0	0
-23.625	-1.170	-24.795	-15.422	-1	-15.423

7.788	-1.170	6.618	-10.090	1.170	-8.920
7.788	-1.170	6.618	-13.450	1.170	-12.280
7.788	-1.170	6.618	-43.848	1.170	-42.678

0	0	0	-168.106	395.434	227.328
1.085.557	0	1.085.557	-1.136.637	7.661	-1.128.976
30.809	0	30.809	-32.256	35	-32.221
1.116.366	0	1.116.366	-1.336.998	403.129	-933.869
1.460.513	0	1.460.513	-1.111.590	113.430	-998.161
269.185	0	269.185	-120.674	12.182	-108.493
632	0	632	-34.165	19.033	-15.132
1.730.330	0	1.730.330	-1.266.430	144.644	-1.121.785
-613.963	0	-613.963	-70.569	258.485	187.916
1.053	0	1.053	-21.741	2.827	-18.913

Aus der Darstellung von Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich ergeben sich folgende Anpassungen in der Steuerüberleitung für die Vergleichsperiode 2021:

Tsd. €	2021 wie berichtet	Änderung	2021 angepasst
Ergebnis vor Steuern	675.176	-24.356	650.820
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-168.794	6.089	-162.705
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-139	76	-64
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-4.249	88	-4.162
Abweichende Steuersätze	-16.114	-1.653	-17.767
Steuerfreie Erträge	543	-1	542
Anpassung Steuern Vorjahre	1.398	-63	1.335
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	-955	78	-877
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	1.456	246	1.702
Steuereffekt auf eliminierte Erträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-1.498	-1.498
Effektiver Steueraufwand	-195.375	3.361	-192.014

Bei den künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse wurde Rumänien in den Vergleichsperiode 2021 exkludiert.

Tsd. €	2021 wie berichtet	Änderung	2021 angepasst
Im Folgejahr	201.833	-28.215	173.618
im zweiten Jahr	172.673	-23.499	149.174
im dritten Jahr	137.209	-11.862	125.347
im vierten Jahr	101.234	-6.747	94.488
im fünften Jahr	77.380	-5.028	72.352
nach mehr als 5 Jahren	169.890	-5.364	164.526
Gesamt	860.220	-80.714	779.505

b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2022 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 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⁾

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⁾
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) und der übrigen neuen Regelungen keine wesentlichen Auswirkungen.

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 2022
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.822.662	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.685.767.489	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 Immo Real Estate Management Hungary Kft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Kft.	Budapest	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.003.015	HUF	100	VK	
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	VK	
EUROPOLIS City Gate Kft.	Budapest	13.010.000	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	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	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 i.L.	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	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	AEJV	
CA Immo Holding B.V. i.L.	Hoofdorp	1.800.000	EUR	100	VK	
CAINE B.V. i.L.	Hoofdorp	97.100.000	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	
CA Immo Real Estate Managment Czech Republic 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	

¹⁾VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2022
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK	
CA Immo New City Sp. z o.o.	Warschau	796.000	PLN	100	VK	
CA Immo P14 Sp. z o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK	
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o.o.	Warschau	565.000	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	
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo 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	
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 31.12.2022 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 2022 ²⁾
CA Immo Berlin Europaplatz 02 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Friedrich-List Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	G
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 Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 TT Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	G
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	25.000	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	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	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 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 Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße Betriebs 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 Verwaltungs-GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
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	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung, E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/Erst- konsolidierung in 2022 ²⁾
CA Immo Düsseldorf Kasernenstrae GmbH	Frankfurt	37.503	EUR	100	VK	E
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 ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	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 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 GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	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	
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	
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	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung, E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/Erst- konsolidierung in 2022
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 Rheinwiesen 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, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

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, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, 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>	<p>Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.965.793 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 596.632. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR -94.070 erfasst.</p> <p>Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.</p> <p>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</p>

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 anhand der 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 Konzernanhang 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.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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 5. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Juli 2022 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 22. März 2023

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT

BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	315.289,06	1.211
	315.289,06	1.211
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	179.466.441,43	219.074
davon Grundwert: 26.963.817,99 €; 31.12.2021: 34.871 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.659,67	962
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	50.620,00	0
	180.238.721,10	220.036
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.175.900.438,91	3.219.269
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	178.758.095,99	292.666
3. Beteiligungen	245.852,50	272
	3.354.904.387,40	3.512.207
	3.535.458.397,56	3.733.454
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	854.479,80	731
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.279.164,19	52.558
3. Sonstige Forderungen	192.355,46	19
	4.325.999,45	53.308
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	292.500.099,08	286.216
	296.826.098,53	339.524
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.487.393,98	7.845
D. Aktive latente Steuern	1.228.828,86	665
	3.840.000.718,93	4.081.488

Passiva	31.12.2022	31.12.2021
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	774.229
Eigene Anteile	-49.875.115,27	-42.021
	724.353.901,75	732.208
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	49.875.115,27	42.021
IV. Bilanzgewinn	439.079.979,39	440.139
davon Gewinnvortrag: 440.138.865,80 €; 31.12.2021: 293.378 Tsd. €		
	2.212.267.615,50	2.213.327
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	344.217,76	377
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	466.655,00	396
2. Steuerrückstellungen	5.000,00	464
3. Sonstige Rückstellungen	12.868.630,51	17.782
	13.340.285,51	18.642
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.291.621.000,00	1.434.032
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 116.621.000,00 €; 31.12.2021: 142.411 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.175.000.000,00 €; 31.12.2021: 1.291.621 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.788.270,52	100.833
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.274.657,82 €; 31.12.2021: 1.225 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 150.513.612,70 €; 31.12.2021: 99.608 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	627.150,74	818
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 591.440,72 €; 31.12.2021: 757 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 35.710,02 €; 31.12.2021: 61 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	145.236.888,73	38.222
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 145.236.888,73 €; 31.12.2021: 38.222 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.670.991,24	269.470
davon aus Steuern: 1.001.826,13 €; 31.12.2021: 329 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 156.075,78 €; 31.12.2021: 163 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.176.962,59 €; 31.12.2021: 269.470 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.494.028,65 €; 31.12.2021: 0 Tsd. €		
	1.609.944.301,23	1.843.375
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 280.900.949,86 €; 31.12.2021: 452.085 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.329.043.351,37 €; 31.12.2021: 1.391.290 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.104.298,93	5.767
	3.840.000.718,93	4.081.488

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

	€	2022 €	Tsd. €	2021 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		33.282.674,44		30.739
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	10.567.731,71		14.684	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	357.143,47		194	
c) Übrige	1.411.191,94	12.336.067,12	644	15.522
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-12.288.772,75		-13.503	
b) Soziale Aufwendungen	-2.684.437,99	-14.973.210,74	-2.610	-16.113
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 233.786,99 €; 2021: 254 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: 259.416,97 €; 2021: 364 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.998.241,87 €; 2021: 1.769 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.221.890,11		-8.140
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-704.721,36		-861	
b) Übrige	-16.040.934,07	-16.745.655,43	-19.390	-20.251
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		6.677.985,28		1.757
7. Erträge aus Beteiligungen		28.183.598,52		179.486
davon aus verbundenen Unternehmen: 28.100.947,35 €; 2021: 179.337 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.420.084,26		14.109
davon aus verbundenen Unternehmen: 8.420.084,26 €; 2021: 14.109 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.816.179,58		3.315
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2021: 12 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		15.065.326,35		11.366
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		-5.764.938,17		-34.496
a) Abschreibungen: 5.760.758,97 €; 2021: 34.495 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 5.764.676,05 €; 2021: 34.490 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-26.853.518,93		-31.460
davon betreffend verbundene Unternehmen: 301.731,95 €; 2021: 74 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		22.866.731,61		142.320
14. Ergebnis vor Steuern		29.544.716,89		144.077
15. Steuern vom Einkommen		1.843.306,78		2.684
davon Ertrag latente Steuern: 564.279,35 €; 2021: 826 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		31.388.023,67		146.761
17. Zuweisung Gewinnrücklagen		-32.446.910,08		0
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		440.138.865,80		293.378
19. Bilanzgewinn		439.079.979,39		440.139

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der nach den österreichischen Bilanzierungsvorschriften aufgestellte, von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 wird samt den dazugehörigen Unterlagen beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer 75895k eingereicht. Dieser Abschluss kann bei der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, 1030 Wien, unentgeltlich angefordert werden.

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.

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 439.079.979,39 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie somit insgesamt 99.636.025 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 339.443.954,39 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

TABELLEN UND ANALYSEN

I. KENNZAHLEN JE AKTIE/SUBSTANZWERT¹⁾

		2022	2021	2020
Kennzahlen je Aktie (€)				
Mieterlöse je Aktie		2,13	2,05	2,53
Nettommieterlöse je Aktie		1,81	1,75	2,25
EBITDA je Aktie		1,49	1,93	2,10
Konzernergebnis je Aktie		0,75	4,89	2,73
FFO I je Aktie		1,25	1,31	1,44
FFO II je Aktie		1,21	1,46	1,52
Operativer Cashflow je Aktie		1,46	1,54	1,99
IFRS NAV je Aktie		33,71	32,68	33,63
EPRA NRV je Aktie		43,98	44,19	-
EPRA NTA je Aktie		40,31	40,05	-
EPRA NDV je Aktie		36,80	33,70	-
Substanzwert (Mio. €)				
Börsekaptalisierung (Stichtag 31.12.)		3.019,2	3.514,4	3.097,6
Börsekaptalisierung (Jahresdurchschnitt)		3.246,0	3.773,1	2.975,5
Eigenkapital (inkl. Minderheitenanteil)		3.358,5	3.291,0	3.128,3
Eigenkapital (exkl. Minderheitenanteil)		3.358,4	3.290,9	3.128,2
Aktien				
Anzahl der Aktien	Stk.	106.496.426	106.496.426	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	6.860.401	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	99.636.025	100.716.389	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	106.496.426	103.942.290	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	6.191.939	5.780.037	5.780.037
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	100.304.487	98.162.253	93.028.299
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/ Aktie	€	2,50	3,50	1,00
Dividendenrendite ²⁾	%	7,58	11,16	2,67

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Anpassungen (2017) betreffen Regeländerungen IFRS 9 und IFRS 15. Vorjahre wurden nicht angepasst.

²⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

II. ENTWICKLUNG DES NOMINALKAPITALS

Jahr		Kapitalerhöhung	Stück	Ausgabekurs	Stand
		Nominale			Grundkapital
1987	ATS	200.000.000		100%	200.000.000
1988	ATS	100.000.000		110%	300.000.000
1989	ATS	100.000.000		113%	400.000.000
	ATS	100.000.000		125%	500.000.000
	ATS	100.000.000		129%	600.000.000
	ATS	200.000.000		135%	800.000.000
1990	ATS	200.000.000		138%	1.000.000.000
1991	ATS	250.000.000		140%	1.250.000.000
1996	ATS	100.000.000		165%	1.350.000.000
			13.500.000		98.145.000
1999	€	10.905.000	1.500.000	14,40 €/Stück	109.050.000
2001	€	10.905.000	1.500.000	16,20 €/Stück	119.955.000
	€	11.995.500	1.650.000	16,60 €/Stück	131.950.500
2002	€	13.195.050	1.815.000	17,10 €/Stück	145.145.550
	€	14.514.555	1.996.500	17,30 €/Stück	159.660.105
2003	€	14.514.555	1.996.500	18,20 €/Stück	174.174.660
	€	18.058.680	2.484.000	18,80 €/Stück	192.233.340
	€	21.359.260	2.938.000	18,70 €/Stück	213.592.600
2004	€	21.359.260	2.938.000	19,45 €/Stück	234.951.860
	€	23.495.186	3.231.800	19,70 €/Stück	258.447.046
2005	€	23.495.186	3.231.800	20,20 €/Stück	281.942.232
	€	35.242.779	4.847.700	20,85 €/Stück	317.185.011
2006	€	105.728.337	14.543.100	21,15 €/Stück	422.913.348
2007	€	211.456.674	29.086.200	23,25 €/Stück	634.370.022
2008	€	0	0	0	634.370.022
2009	€	0	0	0	634.370.022
2010	€	4.343.534	597.460	7,27 €/Stück ¹⁾	638.713.556
2011	€	0	0	0	638.713.556
2012	€	0	0	0	638.713.556
2013	€	0	0	0	638.713.556
2014	€	477.297	65.653	10,66€/Stück	639.190.853
2014	€	79.145.749	10.886.623	10,35€/Stück	718.336.603
2015	€	0	0	0	718.336.603
2016	€	0	0	0	718.336.603
2017	€	0	0	0	718.336.603
2018	€	0	0	0	718.336.603
2019	€	0	0	0	718.336.603
2020	€	0	0	0	718.336.603
2021	€	55.892.414	0	7,27 €/Stück	774.229.017
2022	€	0	0	0	774.229.017
			106.496.426		

¹⁾ Verschmelzung mit CA Immo International

III. ERGEBNISRECHNUNG/BILANZ/PORTFOLIO¹⁾

		2022	2021	2020
Ergebnisrechnung				
Mieterlöse	Mio. €	213,8	201,1	235,6
- Österreich	Mio. €	26,8	29,7	29,7
- Deutschland	Mio. €	98,9	78,3	78,3
- Zentral und Osteuropa	Mio. €	88,0	127,6	127,6
Nettommieterlöse	Mio. €	180,7	176,5	209,7
- Österreich	Mio. €	25,4	19,9	21,1
- Deutschland	Mio. €	85,8	77,5	69,3
- Zentral und Osteuropa	Mio. €	69,5	79,0	119,2
EBITDA	Mio. €	149,5	189,4	195,6
Ergebnis aus Neubewertung	Mio. €	-94,1	537,4	183,5
- Österreich	Mio. €	20,6	-2,0	-12,5
- Deutschland	Mio. €	-49,4	525,2	270,0
- Zentral und Osteuropa	Mio. €	-65,3	14,2	-74,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	74,4	725,2	375,4
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	117,8	650,8	348,3
Konzernergebnis	Mio. €	75,5	479,8	254,0
Ergebnisanteil Aktionäre des Mutterunternehmens	Mio. €	75,8	479,8	238,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	125,3	128,3	133,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	121,2	143,1	141,1
Operativer Cashflow	Mio. €	146,7	150,9	185,1
Investitions-Cashflow	Mio. €	213,2	-10,3	-334,7
Finanzierungs-Cashflow	Mio. €	-165,2	374,5	650,1
Investitionen	Mio. €	293,0	274,4	488,8
Bilanz				
Immobilienvermögen	Mio. €	5.910,5	6.254,2	5.596,2
Gesamtvermögen	Mio. €	7.170,6	7.114,4	6.820,3
Eigenkapital	Mio. €	3.358,5	3.291,0	3.128,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.822,5	2.583,9	2.827,5
Nettoverschuldung	Mio. €	1.921,1	1.946,2	1.890,5
Gearing (Brutto)	%	84,0	78,5	90,4
Gearing (Netto)	%	57,2	59,1	60,4
Eigenkapitalquote	%	46,8	46,3	45,9
Eigenkapitalrentabilität (RoE)	%	2,3	14,9	8,3
LTV (Brutto)	%	47,8	41,3	50,5
LTV (Netto)	%	32,5	31,1	33,8
Immobilienportfolio				
Immobilienvermögen	Mio. €	5.910,5	6.254,2	5.596,2
- Bestandsimmobilien	Mio. €	4.978,7	4.995,5	4.736,0
- Immobilienvermögen in Entwicklung	Mio. €	596,6	1.097,1	791,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	Mio. €	335,1	161,6	69,1
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m ²	1.330.621	1.490.282	1.555.187
Bruttorendite	%	4,6	4,6	5,2
Wirtschaftliche Leerstandsquote	%	10,1	11,1	5,2
EPRA Net Initial Yield	%	3,7	3,9	n.a.
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	%	3,7	3,8	n.a.
EPRA Vacancy Rate	%	9,3	9,8	n.a.

¹⁾ Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert)²⁾ Return on Equity (Eigenkapitalrentabilität) = Konzernergebnis nach Minderheiten / Ø Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile)

IV. OBJEKTÜBERSICHT¹⁾

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
Bestandsimmobilien²⁾					406,0	900,9	46,1	67,8	10,3
Bestandsobjekte Österreich									
1030	Wien	Erdberger Lände 26	100%	09/04	31,7	37,1	5,1	0,0	0,0
1030	Wien	Silbermöwe	100%	09/04	4,2	17,5	0,0	0,0	0,0
1030	Wien	ViE	100%	09/04	3,9	12,6	0,9	0,0	0,0
1030	Wien	Galleria	100%	07/07	10,5	11,5	13,4	0,0	0,2
1060	Wien	Mariahilferstraße 17	100%	07/07	0,7	3,0	0,5	0,0	0,0
1150	Wien	Storchengasse 1	100%	03/95	4,0	14,7	0,5	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Bestandsobjekte Österreich					55,0	96,4	20,4	0,0	0,2
Bestandsobjekte Deutschland									
10557	Berlin	Tour Total	100%	01/08	1,7	14,1	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Monnet 4	100%	01/08	2,5	8,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	InterCity Hotel Berlin	100%	01/08	3,2	0,2	0,2	20,2	0,0
10557	Berlin	John F. Kennedy Haus	100%	01/08	3,6	16,9	0,7	0,0	0,0
10557	Berlin	Heidestraße 58	100%	01/08	3,2	12,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Bürogebäude am Kunstcampus	100%	01/08	0,9	2,8	0,0	0,0	0,0
10785	Berlin	Am Karlsbad 11	100%	04/20	4,0	8,3	0,0	0,0	0,0
10785	Berlin	Pohlstraße 20	100%	12/20	2,8	6,9	0,3	0,0	0,0
10963	Berlin	Schöneberger Ufer	100%	01/08	13,1	23,4	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	MY.B	100%	01/08	4,6	14,6	0,1	0,0	0,0
10557	Berlin	Spreebogen	100%	10/07	6,5	29,1	0,0	0,0	0,0
10719	Berlin	Joachimsthalerstraße 20 ⁴⁾	100%	03/07	1,4	4,9	0,4	0,0	0,0
10963	Berlin	Hallesches Ufer 74-76	100%	01/08	6,6	11,3	0,0	0,0	0,0
12277	Berlin	Buckower Chaussee 43-58	100%	01/08	53,0	0,9	0,0	0,0	0,0
10963	Berlin	Grasblau	100%	01/08	7,3	12,7	0,0	0,0	0,0
40545	Düsseldorf	Belmundo	100%	01/08	2,7	7,8	1,9	0,0	0,0
40545	Düsseldorf	LaVista	100%	01/08	1,2	3,3	0,6	0,0	0,0
40545	Düsseldorf	Kasernenstraße 67	100%	02/22	2,6	8,7	0,0	0,0	0,0
50668	Köln	Parkhaus RheinTriadem ⁵⁾	100%	01/08	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
50668	Köln	Johannisstraße 60-64	100%	01/08	2,2	4,7	0,0	0,0	0,4
60327	Frankfurt	InterCity Hotel Frankfurt	100%	01/08	3,0	0,0	0,0	18,3	0,0
60327	Frankfurt	ONE	100%	01/08	4,8	44,6	0,0	23,2	0,0
80636	München	Skygarden	100%	01/08	11,6	28,1	0,0	0,0	0,0
80636	München	Kontorhaus	100%	01/08	7,9	25,6	0,0	0,0	0,0
80639	München	Ambigon	100%	01/08	6,2	10,6	3,4	0,0	0,4
80639	München	MY.O	100%	09/15	8,3	25,6	0,0	0,0	0,0
81673	München	NEO (Commercial)	100%	06/12	2,4	8,5	0,0	6,2	0,0
55120	Mainz	ZigZag	100%	01/08	4,5	4,2	0,2	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <10 Mio. Euro					4,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Bestandsobjekte Deutschland					180,0	338,0	7,8	67,8	0,8

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)

²⁾ Inkl. selbstgenutzter Anteile

³⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

Logistik- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Buchwert per 31.12.2022	Buchwert per 31.12.2021	Mieterlöse annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Rendite in % ³⁾
11,0	78,7	1.114,7	4.978.817	4.826.627	210.218	85%⁶⁾	4,2%
0,0	9,3	51,6	107.100	104.800	5.884	72%	5,5%
0,0	0,0	17,5	65.500	66.100	3.484	100%	5,3%
0,0	0,6	14,1	54.900	55.900	2.459	87%	4,5%
0,0	3,7	28,8	84.700	87.500	4.486	90%	5,3%
0,0	0,2	3,7	31.300	31.100	1.246	95%	4,0%
0,0	1,6	16,8	33.600	34.600	1.929	85%	5,7%
0,0	0,0	0,0	18	0	0	0%	0,0%
0,0	15,4	132,4	377.117,6	380.000,0	19.488,5	85%	5,2%
0,0	0,1	14,2	122.100	122.300	4.161	100%	3,4%
0,0	0,1	8,1	67.900	67.500	2.489	100%	3,7%
0,0	0,0	20,0	88.900	91.000	3.273	98%	3,7%
0,0	0,3	17,9	157.700	162.000	5.542	88%	3,5%
0,0	0,8	12,8	104.400	104.500	3.206	99%	3,1%
0,0	0,0	2,8	23.900	24.400	906	100%	3,8%
0,0	1,0	9,3	78.300	84.200	2.596	94%	3,3%
0,0	0,9	8,0	46.300	54.400	1.002	52%	2,2%
0,0	1,3	24,7	156.100	161.700	5.906	98%	3,8%
0,0	0,2	14,9	130.400	133.000	5.256	100%	4,0%
0,0	0,6	29,8	107.800	118.500	4.332	100%	4,0%
0,0	0,3	5,7	29.195	30.792	1.229	79%	4,2%
0,0	0,2	11,5	54.467	56.150	1.579	99%	2,9%
11,0	16,9	28,8	28.900	13.900	843	99%	2,9%
0,0	0,8	13,5	114.000	74.500	2.661	47%	2,3%
0,0	0,5	10,3	57.192	57.539	3.014	99%	5,3%
0,0	0,1	4,1	25.200	25.700	1.318	99%	5,2%
0,0	1,7	10,4	94.700	0	3.680	100%	3,9%
0,0	0,0	0,0	24.000	23.800	1.938	97%	8,1%
0,0	0,3	5,4	23.600	23.500	1.153	100%	4,9%
0,0	0,4	18,7	69.100	69.300	3.642	100%	5,3%
0,0	0,8	68,6	474.400	363.000	8.931	41%	1,9%
0,0	4,1	32,3	316.000	328.800	10.371	97%	3,3%
0,0	3,6	29,2	255.400	266.900	7.764	98%	3,0%
0,0	0,9	15,4	105.000	106.200	4.064	99%	3,9%
0,0	1,5	27,1	202.800	203.600	7.397	99%	3,6%
0,0	0,5	15,2	89.400	87.700	3.173	84%	3,5%
0,0	0,3	4,7	15.800	14.400	882	94%	5,6%
0,0	2,3	2,3	23.275,5	18.523,7	674,5	1%	2,9%
11,0	40,7	466,2	3.086.229	2.887.805	102.984	84%	3,3%

⁴⁾ Die Immobilie enthält selbstgenutzte Flächen

⁵⁾ Bei Parkhäusern ist die Nutzfläche keine relevante Größe, weshalb eine Angabe derselben nicht sinnvoll ist

⁶⁾ Inklusive in Stabilisierung befindlicher Bestandsimmobilien

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
Bestandsobjekte Osteuropa²⁾									
18600	Prag	Danube House	100%	01/11	11,7	15,0	0,3	0,0	1,0
18600	Prag	Nile House	100%	01/11	6,7	16,6	1,2	0,0	0,6
18600	Prag	Amazon Court	100%	01/11	9,4	18,6	1,7	0,0	0,0
14000	Prag	Kavci Hory	100%	01/11	21,7	36,1	0,4	0,0	1,3
17000	Prag	Visionary	100%	06/18	7,4	20,5	1,9	0,0	0,5
18600	Prag	Mississippi House	100%	01/11	6,3	12,1	0,8	0,0	0,0
18600	Prag	Missouri Park	100%	01/11	5,8	6,8	0,1	0,0	0,3
1095	Budapest	Millennium Tower I	100%	09/16	3,5	17,7	0,0	0,0	0,3
1095	Budapest	Millennium Tower II	100%	09/16	5,7	17,9	0,4	0,0	0,0
1095	Budapest	Millennium Tower III	100%	09/16	5,8	18,2	1,5	0,0	0,8
1095	Budapest	Millennium Tower H	100%	09/16	4,2	10,6	1,0	0,0	0,0
1027	Budapest	Víziváros Office Center	100%	09/05	4,0	12,9	0,1	0,0	0,7
1114	Budapest	Bartók Ház	100%	08/05	3,7	14,7	2,2	0,0	0,2
1133	Budapest	Capital Square	100%	01/07	8,5	30,3	1,6	0,0	0,7
1092	Budapest	City Gate	100%	01/11	8,7	23,6	0,0	0,0	0,9
1117	Budapest	Infopark West	100%	01/11	8,2	29,6	0,0	0,0	0,6
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building B	100%	03/17	2,7	20,5	0,5	0,0	0,0
00-844	Warschau	Warsaw Spire Building C	100%	10/18	2,7	20,3	0,8	0,0	0,0
02-676	Warschau	Postepu 14	100%	10/20	12,0	32,6	1,3	0,0	0,4
00-121	Warschau	Warsaw Towers	100%	01/11	3,1	20,4	1,4	0,0	0,0
00-102	Warschau	Saski Point	100%	01/11	3,4	5,3	0,4	0,0	0,0
00-833	Warschau	Sienna Center	100%	01/11	4,1	19,7	0,0	0,0	0,0
00-103	Warschau	Saski Crescent	100%	01/11	4,2	9,6	0,3	0,0	0,2
00-121	Warschau	Business Centre Bitwy Warszawskiej	100%	01/11	7,0	19,0	0,0	0,0	0,3
11070	Belgrad	Sava Business Center	100%	02/07	10,6	18,0	0,2	0,0	0,5
Summe Bestandsobjekte Osteuropa					171,0	466,5	17,9	0,0	9,2

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. € (nur vollkonsolidiert)

²⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert/Portfoliowert

Logistik- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Buchwert per 31.12.2022	Buchwert per 31.12.2021	Mieterlöse annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Rendite in %
0,0	0,4	16,6	65.700	72.500	3.272	97%	5,0%
0,0	0,6	18,9	65.600	62.000	3.453	98%	5,3%
0,0	3,0	23,3	76.100	76.100	4.400	98%	5,8%
0,0	3,9	41,7	115.700	114.100	6.577	90%	5,7%
0,0	1,8	24,6	67.800	69.300	3.935	95%	5,8%
0,0	0,6	13,4	52.200	50.400	2.606	95%	5,0%
0,0	0,2	7,4	30.400	27.100	1.550	94%	5,1%
0,0	0,7	18,8	50.200	56.800	2.989	88%	6,0%
0,0	0,3	18,6	48.664	53.613	2.709	74%	5,6%
0,0	0,5	21,0	57.800	65.800	3.434	93%	5,9%
0,0	0,8	12,3	31.800	33.900	1.807	74%	5,7%
0,0	0,5	14,2	36.200	35.800	2.541	96%	7,0%
0,0	0,4	17,6	44.800	44.800	3.127	93%	7,0%
0,0	1,5	34,0	83.000	85.000	5.338	81%	6,4%
0,0	1,3	25,8	49.600	51.500	2.502	54%	5,0%
0,0	1,9	32,1	54.900	57.900	1.308	24%	2,4%
0,0	0,7	21,7	107.630	114.989	6.208	99%	5,8%
0,0	0,7	21,8	93.249	94.707	5.209	96%	5,6%
0,0	0,2	34,6	97.249	97.703	6.608	97%	6,8%
0,0	0,4	22,2	70.100	69.600	4.617	92%	6,6%
0,0	0,1	5,7	30.823	33.337	1.491	100%	4,8%
0,0	0,3	20,0	53.760	54.618	3.768	80%	7,0%
0,0	0,0	10,1	55.944	60.473	2.708	100%	4,8%
0,0	0,8	20,1	36.872	38.252	2.675	77%	7,3%
0,0	0,9	19,6	39.380	38.530	2.916	78%	7,4%
0,0	22,5	516,2	1.515.471	1.558.822	87.746	85%	5,8%

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
Immobilienvermögen in Entwicklung					464,4	51,5	0,0	0,0	
Grundstücksreserve Deutschland									
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 03	100%	01/08	6,2				
10557	Berlin	EC - Hamburger Höfe 04	100%	01/08	8,2				
10557	Berlin	EC - MK 08	100%	01/08	1,6				
60327	Frankfurt	Campanile	100%	01/08	3,0				
80993	München	Ladehof Moosach	100%	01/08	13,5				
40227	Düsseldorf	Mindener Straße	100%	01/08	11,4				
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					387,2				
Summe Grundstücksreserve Deutschland					431,1				
Projekte in Planung Deutschland									
80939	München	VIERTEL FOUR OANS	100%	01/08	2,7				
80939	München	VIERTEL FOUR ZWOA	100%	01/08	2,7				
60327	München	Millennium Tower	100%	01/08	8,7				
10557	München	Europaplatz Baufeld 02	100%	01/08	3,6				
Summe Projekte in Planung Deutschland					17,7				
Projekte in Umsetzung Deutschland									
10557	Berlin	Upbeat	100%	01/08	7,7	29,6			1,9
10557	Berlin	Hochhaus am Europaplatz	100%	01/08	2,8	21,8			
Summe Projekte in Umsetzung Deutschland					10,5	51,5	0,0	0,0	1,9
Grundstücksreserve Osteuropa									
CZ	Prag	RCP Zeta (LB w/o Plot)	100%	01/11	5,0				
Summe Grundstücksreserve Osteuropa					5,0				
Zum Handel bestimmte Immobilien					1.207,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland									
55118	Mainz	Zollhafen Mainz	50%	09/10	89,2	0,0	0,0	0,0	0,0
55118	Mainz	die:WERFT	50%	06/17	15,1	0,0	0,0	0,0	0,0
55120	Mainz	Flösserhof	50%	01/17	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
80993	München	Eggarten Siedlung	50%	01/08	91,7	0,0	0,0	0,0	0,0
80995	München	Langes Land	100%	01/08	89,7	0,0	0,0	0,0	0,0
82031	Feldkirchen	Feldkirchen	100%	01/08	268,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Objekte mit einem Portfoliowert <5 Mio. Euro					650,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					1.207,4	0,0	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €

²⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert / Portfoliowert

Logistik- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Buchwert per 31.12.2022	Buchwert per 31.12.2021	Mieterlöse annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Rendite in % ²⁾
0,0	4,5	57,9	596.632	659.587			
			17.400	11.520			
			26.500	11.480			
			41.360	35.840			
			23.700	27.000			
			13.200	17.700			
			5.220	4.700			
			5.442	68.417			
			132.822	176.657			
			11.400	14.400			
			5.900	5.050			
			78.620	124.200			
			46.000	10.830			
			141.920	154.480			
	3,4	34,9	116.700	137.900			
	1,1	22,9	204.700	190.400			
0,0	4,5	57,9	321.400	328.300			
			490	150			
			490	150			
0,0	135,8	135,8	150.934	161.568	29		
0,0	0,0	0,0	5.895	12.031	0		
0,0	0,0	0,0	5.561	5.575	0		
0,0	0,0	0,0	6.542	6.597	0		
0,0	0,0	0,0	47.176	46.706	0		
0,0	28,0	28,0	66.811	68.622	3		
0,0	0,0	0,0	10.835	10.299	0		
0,0	107,8	107,8	8.114	11.737	26		
0,0	135,8	135,8	150.934	161.568	29		

PLZ	Stadt	Objekt	Anteil Stichtag	Zugang (Monat/Jahr)	Grund- stück	Büro- fläche	Geschäfts- fläche	Hotel- fläche	Gewerbe- fläche
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					73,1	31,4	1,3	30,8	12,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich									
1030	Wien	Rennweg 16 ³⁾	100%	10/02	5,5	6,5	0,0	30,8	0,0
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					5,5	6,5	0,0	30,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland									
10557	Berlin	Tiergarten, Heidestraße	100%	01/08	34,2	0,0	0,0	0,0	0,0
10557	Berlin	Hamburger Bahnhof	100%	01/08	17,3	0,0	1,3	0,0	12,2
81241	Munich	Bodenseestraße 141	100%	01/08	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					52,8	0,0	1,3	0,0	12,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa									
11070	Belgrad	Belgrade Office Park	100%	12/07	14,8	24,8	0,0	0,0	0,3
Summe Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa					14,8	24,8	0,0	0,0	0,3
Bestandsimmobilien					406,0	900,9	46,1	67,8	10,3
Bestandsobjekte Österreich					55,0	96,4	20,4	0,0	0,2
Bestandsobjekte Deutschland					180,0	338,0	7,8	67,8	0,8
Bestandsobjekte Osteuropa					171,0	466,5	17,9	0,0	9,2
Immobilienvermögen in Entwicklung					464,4	51,5	0,0	0,0	1,9
Grundstücksreserve Deutschland					431,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Projekte in Planung Deutschland					17,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Projekte in Umsetzung Deutschland					10,5	51,5	0,0	0,0	1,9
Grundstücksreserve Osteuropa					5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien					1.207,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zum Handel bestimmte Immobilien Deutschland					1.207,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen					73,1	31,4	1,3	30,8	12,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Österreich					5,5	6,5	0,0	30,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Deutschland					52,8	0,0	1,3	0,0	12,2
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen Osteuropa					14,8	24,8	0,0	0,0	0,3
Total					2.150,9	983,7	47,3	98,6	24,7

¹⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den Anteil der CA Immo; Flächenangaben in Tsd. m²; Wertangaben in Tsd. €

²⁾ Berechnung Rendite (Bruttorendite): Mieterlöse annualisiert / Portfoliowert

Logistik- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche	Buchwert per 31.12.2022	Buchwert per 31.12.2021	Mieterlöse annualisiert	Wirtschaftl. Vermietungsgrad in %	Rendite in % ³⁾
0,0	4,2	80,1	249.311	213.782	9.918		
0,0	0,8	38,2	100.370	76.150	5.745		
0,0	0,8	38,2	100.370,4	76.150,2	5.744,5		
0,0	0,0	0,0	53.500	62.300	0		
0,0	0,0	13,4	49.900	32.900	0		
0,0	1,4	1,4	2.975	1.100	55		
0,0	1,4	14,8	106.374,5	96.300,0	55,3		
0,0	2,0	27,2	42.566	41.331	4.118	89%	9,7%
0,0	2,0	27,2	42.566,5	41.331,3	4.118,2		
11,0	78,7	1.114,7	4.978.817	4.826.627	210.218	85%	4,2%
0,0	15,4	132,4	377.118	380.000	19.488	85%	5,2%
11,0	40,7	466,2	3.086.229	2.887.805	102.984	84%	3,3%
0,0	22,5	516,2	1.515.471	1.558.822	87.746	85%	5,8%
0,0	4,5	57,9	596.632	659.587			
0,0	0,0	0,0	132.822	176.657			
0,0	0,0	0,0	141.920	154.480			
0,0	4,5	57,9	321.400	328.300			
0,0	0,0	0,0	490	150			
0,0	135,8	135,8	150.934	161.568	29		
0,0	135,8	135,8	150.934	161.568	29		
0,0	4,2	80,1	249.311	213.782	9.918		
0,0	0,8	38,2	100.370	76.150	5.745		
0,0	1,4	14,8	106.375	96.300	55		
0,0	2,0	27,2	42.566	41.331	4.118		
11,0	223,2	1.388,5	5.975.695	5.861.564	220.165		

³⁾ Die Immobilie enthält selbstgenutzte Flächen

KONTAKT

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

Investor Relations
 Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
 Christoph Thurnberger
 Julian Wöhrle
 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.

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.



IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
 1030 Wien, Mechelgasse 1
 Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle
 Layout: Susanne Steinböck, Cornelia Altrichter
 Gestaltung: The Gentlemen Creatives GmbH
 Photos: CA Immo, Martin Janeček, Filip Šlapal, Ales Jungmann, Klaus Helbig, Andreas Muhs, Christoph Knoch, Manfred Zentsch, Andreas Hofer, Studio Huger
 Produktion: 08/16
 Inhouse produziert mit firesys

