
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2023

23

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023	1
Bilanz zum 31.12.2023	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	5
Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2023	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

BEILAGE 2

Lagebericht	28
Erklärung des Vorstandes gemäß § 124 Börsegesetz	61
Bestätigungsvermerk	62

BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	111.295,05	315
	111.295,05	315
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	174.807.224,21	179.466
davon Grundwert: 27.195.344,54 €; 31.12.2022: 26.964 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.008,25	722
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	164.503,83	51
	175.508.736,29	180.239
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.004.938.782,46	3.175.900
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.151.587,84	178.758
3. Beteiligungen	245.851,50	246
	3.095.336.221,80	3.354.904
	3.270.956.253,14	3.535.458
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	929.100,43	855
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	88.652.518,75	3.279
3. Sonstige Forderungen	884.136,33	192
	90.465.755,51	4.326
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	215.027.475,28	292.501
	305.493.230,79	296.827
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.024.964,69	6.487
D. Aktive latente Steuern	789.343,09	1.229
	3.582.263.791,71	3.840.001

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	774.229
Eigene Anteile	- 63.830.868,99	- 49.875
	710.398.148,03	724.354
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	63.830.868,99	49.875
IV. Bilanzgewinn	460.572.473,47	439.080
davon Gewinnvortrag: 90.558.656,55 €; 31.12.2022: 440.139 Tsd. €		
	2.233.760.109,58	2.212.268
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	333.507,48	344
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	527.102,00	467
2. Steuerrückstellungen	860.000,00	5
3. Sonstige Rückstellungen	11.811.170,37	12.869
	13.198.272,37	13.341
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.175.000.000,00	1.291.621
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 175.000.000,00 €; 31.12.2022: 116.621 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.000.000.000,00 €; 31.12.2022: 1.175.000 Tsd.€		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.897.138,15	153.788
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.390.021,45 €; 31.12.2022: 3.275 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 132.507.116,70 €; 31.12.2022: 150.513 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.791,55	627
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 657.911,27 €; 31.12.2022: 591 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 87.880,28 €; 31.12.2022: 36 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.067.881,32	145.237
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.067.881,32 €; 31.12.2022 145.237 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.483.327,87	18.671
davon aus Steuern: 292.462,83 €; 31.12.2022: 1.002 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 151.455,17 €; 31.12.2022: 156 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 12.718.327,49 €; 31.12.2022: 15.177 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.765.000,38 €; 31.12.2022: 3.494 Tsd. €		
	1.331.194.138,89	1.609.944
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 194.834.141,53 €; 31.12.2022: 280.901 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.136.359.997,36 €; 31.12.2022: 1.329.043 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.777.763,39	4.104
	3.582.263.791,71	3.840.001

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	€	2023 €	Tsd. €	2022 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		29.465.514,19		33.283
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	368.506,67		10.568	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	197.850,64		357	
c) Übrige	1.195.872,27	1.762.229,58	1.411	12.336
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 13.043.835,91		- 12.289	
b) Soziale Aufwendungen	- 4.259.546,39	- 17.303.382,30	- 2.684	- 14.973
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 221.377,72 €; 2022: 234 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 1.817.691,24 €; 2022: 259 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 2.036.547,02 €; 2022: 1.998 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.674.017,87		- 7.222
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 66.000,00 €; 2022: 0 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 463.454,99		- 705	
b) Übrige	- 18.083.379,28	- 18.546.834,27	- 16.041	- 16.746
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		- 11.296.490,67		6.678
7. Erträge aus Beteiligungen		623.248.718,29		28.184
davon aus verbundenen Unternehmen: 623.087.254,37 €; 2022: 28.101 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.773.071,40		8.420
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.773.071,40 €; 2022: 8.420 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.257.359,60		3.816
davon aus verbundenen Unternehmen: 192.187,50 €; 2022: 0 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		1.133.386,77		15.065
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		- 186.986.782,86		- 5.765
a) Abschreibungen: 175.031.335,71 €; 2022: 5.761 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 186.986.781,86 €; 2022: 5.765 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 26.351.403,81		- 26.853
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.630.333,32 €; 2022: 302 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		421.074.349,39		22.867
14. Ergebnis vor Steuern		409.777.858,72		29.545
15. Steuern vom Einkommen		11.199.328,52		1.843
davon Aufwand latente Steuern: 439.485,77 €; 2022: Ertrag 564 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		420.977.187,24		31.388
17. Zuweisung Gewinnrücklagen		- 50.963.370,32		- 32.447
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		90.558.656,55		440.139
19. Bilanzgewinn		460.572.473,47		439.080

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist derzeit von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die unmittelbaren Auswirkungen sind Probleme in den globalen Lieferketten, höhere Inflation, geringeres Wachstum und Unsicherheit bzw. Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische und belarussische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz der sinkenden Rohstoffpreise und abschwächenden Inflation im zweiten Halbjahr 2023 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobilien Sektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

Auswirkungen auf die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo AG über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. € zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit. Darüberhinaus bestehen in Tochtergesellschaften 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.

Die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften sind im Vergleich zu den Vorjahren von höheren Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Leitzinsen und Risikoprämien sowie von steigenden Preisen im Baugewerbe betroffen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert. Entwicklungsprojekte von Tochtergesellschaften können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in 2023 führte zu einem weiteren

Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte und damit der stillen Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

Nichtsdestotrotz sind die Folgen, aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten, auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes noch nicht abschließend absehbar. Aufgrund des Inflationsdruckes und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie weitere die globale Wirtschaft belastende Faktoren 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, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina sind deutlich unter den Werten der Vorjahre geblieben.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Im Zuge der gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Jahren 2022 und 2023 sind die Kosten für Neufinanzierungen deutlich gestiegen. Die Finanzierungsstrategie der CA Immo AG 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. Die Bankfinanzierungen und Anleihen in der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios) und Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio). Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, LTV, LTC) kommt. Covenant Verletzung bei besicherten Objekten der CA Immo AG und jener der Tochtergesellschaften sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

2. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

	von	Jahre bis
EDV-Software	3	4
Mieterausbauten	5	10
Gebäude	33	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	20

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

3. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen. Die Erfassung von Zinsforderungen erfolgt auf Basis der vereinbarten Zinssätze.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind.

4. Rechnungsabgrenzungen

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Disagios und eine finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

Cloud-Software-Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögensgegenstandes. Kosten für die Softwareentwicklung werden abgegrenzt und über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Vorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % (31.12.2022: für die Realisierung in 2023 von 24 % bzw. ab 2024 von 23 %) gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 20 % Gruppensteuersatz (statt 23 % Körperschaftsteuer; 31.12.2022: 20 % / 21 % statt 23 % / 24 %) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustvorträgen wird nicht angesetzt.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

7. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 690 % (31.12.2022: 630 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,38 % (31.12.2022: 3,22 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 8,20 % (31.12.2022: 7,10 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters für Angestellte, maximal 25 Jahre, bzw. bis zum Vertragsende für Vorstände. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2023 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 11 inländische Gruppenmitglieder (2022: 11).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 21 % (in 2024: 20%), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 24 % (in 2024: bis zu 23 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2023 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 12.980 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 23 % (31.12.2022: 20.646 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 24 %) geschätzt.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

10. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten bzw. Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 6 Objekte (31.12.2022: 6 Objekte). Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Bauten beinhalten aktivierte Zinsen in Höhe von 133 Tsd. €, die nach der Inbetriebnahme in 2018 über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 66 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) sowie Zuschreibungen in Höhe von 298 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 175.031 Tsd. € (2022: 5.761 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 620 Tsd. € (2022: 1.330 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.004.939 Tsd. € (31.12.2022: 3.175.900 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung/Liquidation von 2 Gesellschaften bzw. aus Kapitalrückzahlungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	31.089	34.589
Vaci 76 Kft, Budapest	23.527	25.426
RCP Amazon, s.r.o., Prag	19.986	28.788
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	12.650	22.700
Duna Irodaház Kft., Budapest	0	19.439
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	0	16.596
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	0	13.608
Sonstige unter 7 Mio. €	2.900	17.612
	90.152	178.758

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 51.075 Tsd. € (31.12.2022: 74.777 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Es besteht keine wechselmäßige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 929 Tsd. € (31.12.2022: 855 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.655	1.385
Forderungen aus Ausschüttungen	58.400	0
Forderungen aus kurzfristigen Finanzierungen	15.000	0
Forderungen aus Steuerumlagen	12.718	1.894
Sonstige Forderungen	880	0
	88.653	3.279

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 884 Tsd. € (31.12.2022: 192 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern (31.12.2022: Zinsabgrenzung).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Disagio Anleihen	3.802	5.559
Sonstige	1.223	929
	5.025	6.487

d) Aktive latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Grundstücke und Bauten	- 3.784	- 3.990
Personengesellschaften	0	14
Nebenkosten Anleihen	2.850	4.069
Nebenkosten sonstige Finanzierungen	858	1.188
Rückstellungen für Abfertigungen	49	47
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3.459	4.014
Bemessungsgrundlage 23 % Steuersatz (31.12.2022: 23 % / 24 %)	3.432	5.342
Daraus resultierende aktive latente Steuer	789	1.229
Stand am 31.12.	789	1.229

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Stand am 1.1. aktive latente Steuer	1.229	665
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	- 440	564
Stand am 31.12. aktive latente Steuer	789	1.229

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2022: 774.229.017,02 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2022: 106.496.422) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 8.780.037 Stück (31.12.2022: 6.860.401) eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 63.830.868,99 € (31.12.2022: 49.875.115,27 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und 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 Gesamtwert der erworbenen Aktien lag bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms am 19.10.2022 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

In der Folge beschloss der Vorstand am 19.12.2022 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. Am 31.8.2023 wurde das Aktienrückkaufprogramm vorzeitig beendet. Es wurden 2.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €. Die CA Immobilien Anlagen AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms sowie auch zum 31.12.2023 insgesamt 8.780.037 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2022: 106.496.426) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,2% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Der zum 31.12.2023 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 460.572 Tsd. € (31.12.2022: 439.080 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 789 Tsd. € (31.12.2022: 1.229 Tsd €) einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2023).

Die ausgewiesenen Gewinnrücklagen sind gebunden und der Buchwert entspricht dem Nennwert der offen vom Grundkapital abgesetzten eigenen Aktien.

Tsd. €	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022
Anschaffungskosten im Grundkapital	63.831	13.956	49.875
Anschaffungskosten in Gewinnrücklagen	115.263	37.008	78.256
Anschaffungskosten eigene Aktien gesamt	179.094	50.963	128.131
Anpassung Rücklage für eigene Aktien	- 115.263	- 37.008	- 78.256
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	63.831	13.956	49.875

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt.

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 334 Tsd. € (31.12.2022: 344 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 527 Tsd. € (31.12.2022: 467 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 860 Tsd. € (31.12.2022: 5 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Prämien	8.467	8.435
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.127	1.226
Bauleistungen	689	1.069
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	593	795
Finanzierungskosten	420	420
Sonstige	515	924
	11.811	12.869

Vorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme:

Short / Long Term Incentive-Programm des Vorstandes (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie war bis 30.6.2023 mit 200% des Jahresbruttogehalts bzw. ist seit 1.7.2023 mit 125% des Jahresbruttogehalts (Short Term Incentive) 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. Der Short Term Incentive wird gemäß Zielerreichungsgrad zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis einschließlich 2021 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% flossen 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).

Der Long-Term Incentive Teil für das Jahr 2022 wurde an das LTI-Programm für ausgewählte Schlüsselkräfte angeglichen (Laufzeit der Tranche (LTI) 2023-2026, Auszahlung im Jahr 2027).

Beginnend mit 1.7.2023 erfolgt die Auszahlung des STI-Programmes entsprechend der Zielerreichung zu 100% im Folgejahr.

Long Term Incentive Programm (LTI)

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme, die bis 2022 anzuwenden sind, sind revolving 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 Schlüsselkraft 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.

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.

Performance Share Unit-Programm (PSU)

Im Jahr 2023 wurde das LTI-Programm für den Vorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Vorstands und der Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristig positive Gesamtaktionärsrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des LTI werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (50 Mio. €) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Dar-

über hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z.B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des LTI erforderlich ist, beträgt 9% p.a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Aktienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Aktienkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2023 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	175.000	1.000.000	0	1.175.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.390	62.040	70.467	135.897
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658	88	0	746
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.068	0	0	3.068
Sonstige Verbindlichkeiten	12.718	3.295	470	16.483
Summe	194.834	1.065.423	70.937	1.331.194

31.12.2022 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	116.621	1.175.000	0	1.291.621
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.275	77.613	72.900	153.788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591	36	0	627
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	145.237	0	0	145.237
Sonstige Verbindlichkeiten	15.177	3.169	325	18.671
Summe	280.901	1.255.818	73.225	1.609.944

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2023 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2020-2025	350.000	1,00%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	0,88%	05.02.2020	05.02.2027
	1.175.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 62.813 Tsd. € (31.12.2022: 80.790 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind, sowie ein gezeichnetes Schuldscheindarlehen in Höhe von 72.000 Tsd. € inkl. Zinsabgrenzungen.

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Beratung, Instandhaltung und Adaptierungen von Büros, Haftrücklässe sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 2.448 Tsd. € (31.12.2022: 237 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 620 Tsd. € sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2022: 145.000 Tsd. € kurzfristige Finanzierung einer Tochtergesellschaft).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen gegenüber Versicherungen in Höhe von 3.000 Tsd. € (31.12.2022: 3.000 Tsd. €) und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 9.539 Tsd. € (31.12.2022: 12.335 Tsd. €). Ebenfalls enthalten ist die erhaltene Anzahlung für den Verkauf einer Immobilie in Höhe von 1.500 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Investitionszuschüsse von Mietern	3.459	3.640
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	319	464
	3.778	4.104

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2023 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2023 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2022 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	694.720	€	694.720	465.002
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	17.133	€	17.133	20.148
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	3.390	€	3.390	15.699
	715.243		715.243	500.850

Die Gesellschaftsanteile der folgenden Gesellschaften sind zugunsten der die Tochtergesellschaften finanzierenden Banken verpfändet:

- Visionary Prague, s.r.o., Prag
- CA Immo Saski Point Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Sienna Center Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o., Warschau

Für Ansprüche Dritter gegen verkaufte Projektgesellschaften haftet CA Immo AG aufgrund von Nachhaftungen in Höhe von 40% eines allfälligen gerichtlich (per rechtskräftigem Urteil) festgestellten Anspruchs.

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

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine erste (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € sowohl gegen die Republik Österreich als auch gegen das Bundesland Kärnten eingebracht. Diese beiden Klagen stützen sich auf die strafrechtliche Anklage gegen den ehemaligen österreichischen Finanzminister Grasser und andere Angeklagte wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im Dezember 2020 hat das Strafgericht in erster Instanz Herrn Grasser und andere Angeklagte verurteilt, wobei die Nichtigkeitsbeschwerden und Berufungen noch anhängig sind. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die erste Klage von CA Immo AG auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung ab; die Berufung von CA Immo AG gegen dieses Urteil ist anhängig. Die zweite Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass die zweite Klage auf Schadenersatz nicht von den Gerichtsgebühren befreit ist (die im Jahr 2021 gezahlt wurden).

Mit Stichtag 31.12.2023 sind (aus den Vorjahren) insgesamt drei Anfechtungsklagen zu verschiedenen Hauptversammlungen anhängig. Diese richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Im Berichtsjahr ergingen zu sämtlichen Verfahren Entscheidungen erster bzw. zweiter Instanz, die teils entsprechend, teils entgegen der Rechtsauffassung von CA Immo AG entschieden wurden. Alle drei Verfahren befinden sich nunmehr im Rechtsmittelverfahren. Sämtliche Entscheidungen betrafen bislang lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers).

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 697 Tsd. € (31.12.2022: 740 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.016 Tsd. € (31.12.2022: 2.780 Tsd. €). Der Mietvertrag für das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1 ist bis 31.12.2026 abgeschlossen.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 0 Tsd. € (31.12.2022: 92 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 0 Tsd. € (31.12.2022: 92 Tsd. €).

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2023	per 31.12.2023	zinssatz	Zeitwert 31.12.2023	angesetzt 31.12.2023
06/2017	06/2027	10.188	0,79%	3M-EURIBOR	534	0
06/2017	06/2027	24.911	0,76%	3M-EURIBOR	1.299	0
08/2017	12/2029	27.715	1,12%	3M-EURIBOR	1.675	0
		62.814			3.508	0

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2022	per 31.12.2022	zinssatz	Zeitwert 31.12.2022	angesetzt 31.12.2022
06/2017	06/2027	10.428	0,79%	3M-EURIBOR	967	0
06/2017	06/2027	25.866	0,76%	3M-EURIBOR	2.355	0
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	3.074	0
		65.090			6.396	0

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

12. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2023	2022
Mieterträge Immobilien	15.311	14.694
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.462	4.226
Managementenerlöse	8.798	13.615
Sonstige Umsatzerlöse	895	748
	29.466	33.283

Nach Regionen

Tsd. €	2023	2022
Österreich	22.341	24.036
Deutschland	2.345	3.559
Osteuropa	4.780	5.688
	29.466	33.283

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen betreffen in 2023 im Wesentlichen die Zuschreibung eines Grundwertes sowie in 2022 den Verkauf einer Liegenschaft.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen – wie im Vorjahr – im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsberatung und sonstige Beratungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.196 Tsd. € (2022: 1.411 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 17.303 Tsd. € (2022: 14.973 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 67 Dienstnehmer gerechnet auf Vollzeitbasis (2022: 76) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	139	160
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	82	74
	221	234

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

Tsd. €	2023	2022
Zahlungen Abfertigung Vorstände	1.525	0
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände	57	64
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	4	7
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	144	124
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	88	64
	1.818	259

Abschreibungen

Tsd. €	2023	2022
Abschreibung immaterielles Vermögen	204	342
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.197	6.623
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	66	0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205	250
Geringwertige Wirtschaftsgüter	2	7
	6.674	7.222

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, umfassen folgende Aufwendungen:

Tsd. €	2023	2022
Grundbesitzabgaben	140	168
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	323	537
	463	705

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.327	4.061
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.055	1.184
Instandhaltungsaufwendungen	875	547
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	383	150
Sonstige	121	50
Zwischensumme	6.761	5.992
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.179	4.333
Verwaltungs- und Managementkosten	2.084	717
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	1.047	384
Weiterbelastungen	954	1.094
Büromiete inklusive Betriebskosten	785	758
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	586	730
Lizenzen	378	338
Versicherungen allgemein	305	331
Aufsichtsratsvergütungen	82	257
Sonstige	922	1.107
Zwischensumme	11.322	10.049
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	18.083	16.041

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 529.568 Tsd. € (2022: 28.099 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 35.280 Tsd. € (2022: 84 Tsd. €). Darüber hinaus wird in Höhe von 58.400 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) eine für 2023 beschlossene und im Bilanzstellungszeitraum bereits ausgeschüttete Dividende einer österreichischen Tochtergesellschaft erfasst.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Tsd. €	2023	2022
Zinserträge aus Derivatgeschäften	1.472	197
Bewertung von Derivatgeschäften	0	3.547
Sonstige	2.785	72
	4.257	3.816

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen:

Tsd. €	2023	2022
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	620	1.330
Verkauf von Finanzanlagen	99	13.735
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	414	0
	1.133	15.065

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2023	2022
Abschreibung von Finanzanlagen	175.031	5.761
Verlust aus dem Abgang	11.956	4
	186.987	5.765
davon ausschüttungsbedingt	178.869	0

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2023	2022
Zinsen für Anleihen	16.137	19.498
Zinsen für sonstige Kredite	3.949	3.459
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.635	1.905
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.630	302
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	0	822
Verwahrentgelte	0	817
Sonstige	0	50
	26.351	26.853

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2023	2022
Steuerumlage Gruppenmitglieder	12.187	1.942
Körperschaftsteuer	- 549	- 663
Latente Steuern	- 440	564
Steuerertrag	11.199	1.843

SONSTIGE ANGABEN**13. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immo Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

Für den Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l., Luxemburg, besteht in Luxemburg keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses sowie keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines allenfalls freiwillig aufgestellten Konzernabschlusses.

14. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Silvia Schmitt-Walgenbach (von 1.1.2022 bis 31.03.2023)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2023 5.661 Tsd. € (2022: 2.927 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 312 Tsd. € (2022: 214 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.346 Tsd. € (2022: 1.606 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.116 Tsd. € (2022: 1.460 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 151 Tsd. € (2022: 54 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 79 Tsd. € (2022: 92 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 2.090 Tsd. € (2022: 1.321 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen im Berichtsjahr belief sich auf 2.225 Tsd. € und beinhalten eine Abfindungszahlung sowie Stay-on-Bonuszahlungen (2022: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 432 Tsd. € (31.12.2022: 375 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2023 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen in Höhe von 494 Tsd. € (31.12.2022: 937 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 476 Tsd. € ausbezahlt.

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 2023 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2023 Rückstellungen in Höhe von 1.684 Tsd. € (31.12.2022: 1.460 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI-Programme Rückstellungen in Höhe von 2.786 Tsd. € (31.12.2022: 2.229 Tsd. €).

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton

David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. (FH) Sebastian Obermair

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 2023 (für 2022) gelangte eine Gesamtvergütung von 219 Tsd. € (2022: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 71 Tsd. € (2022: 133 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 49 Tsd. € erfasst (2022: 86 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 4 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2022: 40 Tsd. €) und 29 Tsd. € (2022: 34 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 16 Tsd. € an (2022: 12 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2023 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 75 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2023 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.

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 2023 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 59,09% des Grundkapitals auf rund 59,83%. Zum 31.12.2023 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 63.719.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG. 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.

15. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 67 (2022: 76) Angestellte (in Vollzeitäquivalenten).

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immo AG enthalten ist.

17. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

18. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 460.572.473,47 € eine Dividende von 0,80 € je Aktie, somit insgesamt 78.173.111,20 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 382.399.362,27 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 20.3.2024



Keegan Viscius
(CEO)

Der Vorstand



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	3.378.850,52	0,00	0,00	0,00	3.378.850,52
	3.378.850,52	0,00	0,00	0,00	3.378.850,52
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	28.421.927,58	0,00	0,00	0,00	28.421.927,58
b) Gebäudewert	237.939.428,63	1.266.881,43	13.175,64	50.620,00	239.243.754,42
	266.361.356,21	1.266.881,43	13.175,64	50.620,00	267.665.682,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.330.994,85	53.322,76	667.343,83	0,00	2.716.973,78
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	50.620,00	164.503,83	0,00	- 50.620,00	164.503,83
	269.742.971,06	1.484.708,02	680.519,47	0,00	270.547.159,61
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.395.888.824,42	17.088.679,26	151.515.308,71	0,00	3.261.462.194,97
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	178.758.095,99	0,00	88.606.508,15	0,00	90.151.587,84
3. Beteiligungen	246.751,50	0,00	900,00	0,00	245.851,50
	3.574.893.671,91	17.088.679,26	240.122.716,86	0,00	3.351.859.634,31
	3.848.015.493,49	18.573.387,28	240.803.236,33	0,00	3.625.785.644,44

Kumulierte Abschreibungen am 1.1.2023 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2023 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2023 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.23 €	Bilanzwert am 31.12.2023 €	Bilanzwert am 31.12.2022 €
3.063.561,46	203.994,01	0,00	0,00	3.267.555,47	111.295,05	315.289,06
3.063.561,46	203.994,01	0,00	0,00	3.267.555,47	111.295,05	315.289,06
1.458.109,59	66.000,00	297.526,55	0,00	1.226.583,04	27.195.344,54	26.963.817,99
85.436.805,19	6.196.656,91	0,00	1.587,35	91.631.874,75	147.611.879,67	152.502.623,44
86.894.914,78	6.262.656,91	297.526,55	1.587,35	92.858.457,79	174.807.224,21	179.466.441,43
2.609.335,18	207.366,95	0,00	636.736,60	2.179.965,53	537.008,25	721.659,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.503,83	50.620,00
89.504.249,96	6.470.023,86	297.526,55	638.323,95	95.038.423,32	175.508.736,29	180.238.721,10
219.988.385,51	175.031.335,71	620.000,00	137.876.308,71	256.523.412,51	3.004.938.782,46	3.175.900.438,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.151.587,84	178.758.095,99
899,00	0,00	0,00	899,00	0,00	245.851,50	245.852,50
219.989.284,51	175.031.335,71	620.000,00	137.877.207,71	256.523.412,51	3.095.336.221,80	3.354.904.387,40
312.557.095,93	181.705.353,58	917.526,55	138.515.531,66	354.829.391,30	3.270.956.253,14	3.535.458.397,56

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis		Eigenkapital		Jahresergebnis		Eigenkapital	
					31.12.2023		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2022	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	44.623.214	RSD	100	- 7.994	RSD	10.663	RSD	1.719	RSD	6.857	RSD
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.100.000	HUF	100	- 872.019	HUF	12.220.654	HUF	- 644.793	HUF	13.279.251	HUF
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	116.500	HUF	11.776.291	HUF	- 554.740	HUF	13.842.126	HUF
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	523.011	HUF	14.384.682	HUF	- 112.218	HUF	18.205.507	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	8.059.243	HUF	9.413.056	HUF	218.525	HUF	2.377.743	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	558.497	HUF	4.764.603	HUF	272.644	HUF	4.206.106	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	342.543	HUF	9.531.814	HUF	- 238.129	HUF	10.412.019	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	1.001.992	HUF	6.567.302	HUF	- 158.569	HUF	5.565.310	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 743	EUR	15.909	EUR	- 541	EUR	16.651	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	346	EUR	846	EUR	330	EUR	830	EUR
CA Immo Holding B.V. i.L.	Hoofddorp	1.800.000	EUR	100	- 74	EUR	7	EUR	489	EUR	90	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 42.309	CZK	241.165	CZK	103.274	CZK	283.473	CZK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	- 6.591	PLN	62.622	PLN	2.026	PLN	71.114	PLN
CA Immo New City Sp.z.o.o i.L.	Warschau	796.000	PLN	100	- 27	PLN	297	PLN	- 1.333	PLN	324	PLN
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	- 10.554	PLN	139.253	PLN	13.180	PLN	166.108	PLN
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	- 4.698	PLN	163.959	PLN	- 11.609	PLN	138.177	PLN
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	- 14.927	PLN	83.642	PLN	- 2.841	PLN	76.069	PLN
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	- 13.681	PLN	148.955	PLN	6.113	PLN	162.636	PLN
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	- 31.735	PLN	250.392	PLN	4.437	PLN	282.127	PLN
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	10.339	PLN	239.616	PLN	100	PLN	247.118	PLN
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	1.757	PLN	162.579	PLN	12.260	PLN	184.121	PLN
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	488	EUR	10.644	EUR	463	EUR	10.806	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	111.887	EUR	1.827.073	EUR	- 2.741	EUR	2.085.186	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	6.676	EUR	308.139	EUR	5.663	EUR	435.463	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	58.763	EUR	58.798	EUR	4.810	EUR	13.363	EUR

Die Angaben für 2023 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2023

23

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. Eine weitere Tochter- bzw. Holdinggesellschaft besteht – nach der Liquidation aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus Rumänien – nunmehr lediglich noch in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 umfasst der Konzern insgesamt 145 Gesellschaften (31.12.2022: 144) mit 348 Mitarbeitern (31.12.2022: 392). In Vollzeitäquivalenten (FTE) beträgt der Mitarbeiterstand zum Stichtag 31. Dezember 2023 307,4 (31.12.2022: 346,4). Exklusive omniCon beträgt die Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.2023 264 sowie die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE) 229,75.

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 und Tschechien. Im Geschäftsjahr 2023 wurde im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms die Einstufung Ungarns als nicht-strategischer Markt beschlossen und gleichzeitig der Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien.

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). 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 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE (31.12.2022: 5,9 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 241 Mio. € (31.12.2022: 261 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2023 ausschließlich Bestandsimmobilien sowie eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Bilanzwert von rund 347 Mio. € (31.12.2022: 477 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	12	13
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	100	95
- hiervon Joint Ventures	22	22
Zentral- und Osteuropa ²⁾	33	36
- hiervon Joint Ventures	0	0
Konzernweit	145	144
- hiervon Joint Ventures	22	22

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaft in den Niederlanden

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 wurde bis 31.12.2023

durch die CA Immo Konzerngesellschaft 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.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das "Update zum Weltwirtschaftsausblick" des Internationalen Währungsfonds vom Januar 2024 zeigt, dass sich die globale wirtschaftliche Erholung von Covid-19, dem Ukraine-Krieg und der Lebenshaltungskostenkrise als unerwartet widerstandsfähig erweist. Die Inflation geht schneller als erwartet von ihrem Höchststand im Jahr 2022 zurück, wobei die Auswirkungen auf die Beschäftigung und die Wirtschaftstätigkeit geringer sind als erwartet. Dennoch dürften die hohen Zinssätze zur Inflationsbekämpfung und die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung angesichts der hohen Verschuldung das Wachstum im Jahr 2024 belasten.

Für 2024 wird ein globales Wachstum von 3,1% und für 2025 von 3,2% prognostiziert, wobei die Prognose für 2024 leicht über den Erwartungen liegt, da die Vereinigten Staaten und mehrere große Schwellen- und Entwicklungsländer widerstandsfähiger sind als erwartet und China fiskalische Unterstützung erhält. Die Prognose für 2024 - 2025 bleibt jedoch unter dem historischen (2000 - 2019) Durchschnitt von 3,8%, da die erhöhten Zentralbankzinsen zur Inflationsbekämpfung und die geringere fiskalische Unterstützung die Wirtschaftstätigkeit beeinträchtigen und das zugrunde liegende Produktivitätswachstum gering ist. Die Inflation geht in den meisten Regionen schneller zurück als erwartet. Die globale Gesamtinflation wird voraussichtlich auf 5,8% im Jahr 2024 und 4,4% im Jahr 2025 zurückgehen, wobei die Prognose für 2025 nach unten korrigiert wurde.

Angesichts der rückläufigen Inflation und des stetigen Wachstums ist die Wahrscheinlichkeit eines schwerwiegenden weltweiten Wirtschaftsabschwungs gesunken. Auf der anderen Seite könnte eine schnellere Inflationsreduzierung zu einer weiteren Lockerung der finanziellen Bedingungen führen. Eine lockerere Finanzpolitik als notwendig und in den Projektionen angenommen könnte zu einem vorübergehend höheren Wachstum führen, allerdings mit dem Risiko einer kostspieligeren späteren Anpassung. Eine stärkere Dynamik der Strukturreformen könnte die Produktivität mit positiven grenzüberschreitenden Spillover-Effekten steigern. Auf der anderen Seite könnten neue Rohstoffpreisspitzen aufgrund geopolitischer Schocks - einschließlich anhaltender Angriffe im Roten Meer - und Versorgungsunterbrechungen oder eine hartnäckigere zugrunde liegende Inflation die straffen monetären Bedingungen verlängern. Eine Verschärfung der Probleme des Immobiliensektors in China, Steuererhöhungen und Ausgabenkürzungen könnten das Wachstum ebenfalls hemmen.

Die unmittelbare Herausforderung für die politischen Entscheidungsträger besteht darin, den endgültigen Rückgang der Inflation auf den Zielwert geschickt zu steuern, die Geldpolitik auf der Grundlage der zugrundeliegenden Inflationsdynamik zu kalibrieren und eine weniger restriktive Haltung einzunehmen, wenn der Lohn- und Preisdruck eindeutig nachlässt. Da die Inflation zurückgeht und die Volkswirtschaften besser in der Lage sind, fiskalische Straffungen zu verkraften, ist gleichzeitig eine erneute Konzentration auf die Haushaltskonsolidierung von entscheidender Bedeutung, um die Haushaltskapazität für künftige Schocks wiederherzustellen, die Einnahmen für neue Ausgabenprioritäten zu erhöhen und den Anstieg der Staatsverschuldung zu bremsen. Gezielte und sorgfältig aufeinander abgestimmte Strukturreformen würden das Produktivitätswachstum und die Schuldentragfähigkeit stärken und die Konvergenz hin zu höheren Einkommensniveaus beschleunigen. Eine effizientere multilaterale Koordinierung ist unter anderem für die Schuldenregulierung erforderlich, um eine Schuldenkrise zu verhindern und Raum für notwendige Investitionen zu schaffen sowie die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Europa steht laut dem "Regional Economic Outlook for Europe" des IWF vom November 2023 an einem Scheideweg. Nach dem Energieschock durch den Ukraine-Krieg muss es sowohl der Preisstabilität als auch einem nachhaltigen, grünen Wachstum Priorität einräumen. Wirtschaftstätigkeit und Inflation haben sich aufgrund geldpolitischer Maßnahmen, nachlassender Angebotschocks und sinkender Energiepreise abgekühlt. Ein anhaltendes Lohnwachstum könnte jedoch das Erreichen der Preisstabilität bis 2025 verzögern. Wird die Inflation jetzt vernachlässigt, besteht die Gefahr weiterer Wachstumseinbußen in einer Welt, die anfällig für Fragmentierung und Klimaschocks ist, die zu den langjährigen Produktivitäts- und Konvergenzproblemen Europas hinzukommen. Um das Potenzial Europas für ein starkes und grünes Wachstum freizusetzen, müssen die Länder Hindernisse für die wirtschaftliche Dynamik beseitigen, die Infrastruktur verbessern und ein unternehmensfreundliches Umfeld sowie Investitionen fördern. Die Zusammenarbeit auf europäischer Ebene und mit internationalen Partnern könnte Europa als Klimavorreiter positionieren und die wirtschaftliche Stabilität auf dem gesamten Kontinent stärken.

Im vierten Quartal 2023 blieb das saisonbereinigte BIP sowohl im Euroraum als auch in der EU im Vergleich zum Vorquartal stabil, wie aus einer vorläufigen Schnell-

schätzung von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, hervorgeht. Im dritten Quartal 2023 war das BIP in beiden Gebieten um 0,1% gesunken. Nach einer ersten Schätzung des Jahreswachstums für 2023, die auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten beruht, stieg das BIP sowohl in der Eurozone als auch in der EU um 0,5%. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres stieg das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2023 im Euroraum um 0,1% und in der EU um 0,2%, nach 0,0% in beiden Gebieten im Vorquartal.

Im Dezember 2023 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,4%, unverändert gegenüber November 2023 und niedriger als im Dezember 2022 (6,7%). In der EU lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 bei 5,9%, ebenfalls stabil gegenüber November 2023 und niedriger als im Dezember 2022 (6,1%).

Die jährliche Inflationsrate des Euroraums dürfte im Januar 2024 bei 2,8% liegen, verglichen mit 2,9% im Dezember. Betrachtet man die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum, so wird erwartet, dass Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak im Januar die höchste Jahresrate aufweisen werden (5,7%, verglichen mit 6,1% im Dezember), gefolgt von Dienstleistungen (4,0%, unverändert gegenüber Dezember), Industriegütern ohne Energie (2,0%, verglichen mit 2,5% im Dezember) und Energie (-6,3%, verglichen mit -6,7% im Dezember).

In seiner letzten Sitzung am 7. März 2024 hat der EZB-Rat beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität bleiben daher unverändert bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%. Seit der letzten Sitzung des EZB-Rats im Januar ist die Inflation weiter zurückgegangen. In den jüngsten Projektionen von Fachleuten der EZB ist die Inflation nach unten korrigiert worden, insbesondere für 2024. Der Grund dafür ist vor allem ein niedrigerer Beitrag der Energiepreise. Obwohl sich die meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation weiter abgeschwächt haben, bleibt der binnenwirtschaftliche Preisdruck hoch, was zum Teil einem starken Lohnwachstum zuzuschreiben ist. Die Finanzierungsbedingungen sind restriktiv, und die bisherigen Zinserhöhungen dämpfen weiterhin die Nachfrage, was zum Rückgang der Inflation beiträgt. Die Fachleute haben ihre Wachstumsprojektion für 2024 ebenso nach unten korrigiert. Sie gehen davon aus, dass sich die Konjunktur auf kurze Sicht weiter verhalten entwickeln wird, erwarten für die Zeit danach jedoch eine Erholung der Wirt-

schaft. Diese Entwicklung wird zunächst von den Konsumausgaben und später auch von der Investitionstätigkeit unterstützt. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen. Auf Grundlage seiner aktuellen Beurteilung ist der EZB-Rat der Auffassung, dass sich die Leitzinsen auf einem Niveau befinden, das – wenn es lange genug aufrechterhalten wird – einen erheblichen Beitrag zu diesem Ziel leisten wird. Die zukünftigen Beschlüsse des EZB-Rats werden dafür sorgen, dass die Leitzinsen so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden. Bei der Festlegung der angemessenen Höhe und Dauer des restriktiven Niveaus wird der EZB-Rat auch künftig einen datengestützten Ansatz verfolgen. Seine Zinsbeschlüsse werden vor allem auf seiner Einschätzung der Inflationsaussichten vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen Transmission basieren.

Die CA Immo Gruppe ist im Vergleich zu den Vorjahren von höheren Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Leitzinsen und Risikoprämien sowie steigender Preise in der Bauwirtschaft betroffen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf die Immobilienbewertungen und Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Sowohl in Deutschland, Österreich als auch der CEE-Region begann das Jahr 2023 vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Turbulenzen. Während sich die Beschäftigung in Europa zwar besser entwickelte als erwartet, wirkten sich die Zinserhöhungen im Laufe des Jahres auf alle Wirtschaftszweige aus, wobei der Immobiliensektor hier von besonders stark betroffen war. Obwohl es gegen Ende des Jahres 2023 einen rückläufigen Trend in Bezug auf die Inflation gab, belasteten ihre anhaltenden Auswirkungen die wirtschaftlichen Entscheidungen. Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt führte dies zu stark gedämpften Investitionsstrategien von Mietern und Investoren gleichermaßen.

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien stand im Jahr 2023 vor großen Herausforderungen. Höhere Finanzierungskosten und eine unterschiedliche Dynamik in verschiedenen Immobiliensegmenten dämpften den Investitionswillen vieler Marktteilnehmer. Die Kapitalwerte wurden in allen Märkten durch den anhaltenden Renditeanstieg und das langsamere Mietwachstum negativ beeinflusst.

Die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien sind in Deutschland zwischen 125 Basispunkten (München) und 145 Basispunkten (Berlin) deutlich gestiegen. Da die Renditen bereits vor dem Stimmungsumschwung am Markt vergleichsweise höher waren, wirkte sich die Renditeverschiebung weniger stark auf die Spitzenrenditen in den CEE-Ländern aus. Diese stiegen zwischen 60 Basispunkten (Prag, Warschau) und 110 Basispunkten (Wien).

Das Jahr 2023 wird mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 64% gegenüber dem Vorjahr (alle Segmente) als Zeitraum mit der schwächsten Transaktionsaktivität seit über zehn Jahren in Erinnerung bleiben. Die Auswirkungen der Rahmenbedingungen auf Transaktionen von Büroimmobilien waren sogar noch gravierender: Die vier wichtigsten deutschen CA Immo Kernmärkte verzeichneten einen Rückgang auf knapp über 2,1 Mrd. € (-85% gegenüber dem Vorjahr). Die Transaktionsmärkte in CEE und Österreich konnten sich mit knapp 2,0 Mrd. € Transaktionsvolumen (-38% im Jahresvergleich) besser behaupten, was zum Teil auf die höhere Aktivität von inländischen Investoren zurückzuführen ist.

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen, gemessen am Neuvermietungsumsatz (neuvermietete Flächen, ohne Vertragsverlängerungen), belief sich in 2023 in den acht CA Immo Märkten auf 2,87 Mio. m² (-15% gegenüber dem Vorjahr). Die an der Nettoabsorption gemessene Nachfrage (Veränderung der vermieteten Fläche) ist 2023 in denselben Märkten auf minus 29.000 m² gesunken (gegenüber 911.000 m² im Jahr 2022), was zeigt, wie das Streben nach Flächeneffizienz der Mieter zu einer treibenden Kraft des Marktes wurde.

Der deutlichste Rückgang der Vermietungsaktivitäten auf aggregierter Basis wurde im Finanz- und IT-Sektor beobachtet, während sich die Vermietungsaktivitäten an Mieter professioneller Dienstleistungen oder dem öffentlichen Bereich vergleichsweise besser darstellten.

Mieten

Die Spitzenmieten in den CA Immo Märkten stiegen im Jahr 2023 weiter an, wenn auch im Durchschnitt langsamer als in den vergangenen Jahren. Frankfurt und München führten traditionell die Rangliste der teuersten Bürostandorte in Deutschland an, mit 47,50 € pro m² in Frankfurt (+3% im Jahresvergleich) und 45,00 € pro m² in München (+4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmieten in Berlin erreichten 44,00 € pro m² (+1% im Jahresvergleich) und 40,00 € pro m² in Düsseldorf (+5% im Jahresvergleich).

In der CEE-Region und in Österreich glichen sich die Spitzenmieten auf den Märkten mit einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weiter an. Die Spitzenmieten für Büros in Wien erreichten 28,00 € pro m² (+4% im Jahresvergleich), während sie in Prag und Warschau 27,50 € pro m² bzw. 27,00 € pro m² betrugten (beide +4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmiete in Budapest erreichte trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem gestiegenen Leerstand 25,00 € pro m² (+4% gegenüber dem Vorjahr).

Der Trend, dass die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Spitzensegment langsamer steigen, setzte sich auch 2023 fort.

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2023 wurden in den vier wichtigsten deutschen Märkten 1,1 Mio. m² neue Büroflächen fertiggestellt (+14% gegenüber dem Vorjahr). Nur Düsseldorf verzeichnete einen Rückgang des Angebots an neuen Büroflächen (-52%).

Verzögerungen bei neuen Bauvorhaben und insgesamt schrumpfende Baupipelines haben in den meisten CEE-Märkten und in Wien zu einem Rückgang bei Fertigstellungen im Jahr 2023 geführt. In Prag wiederum wurden mehr Flächen fertiggestellt (+32% im Jahresvergleich), allerdings hauptsächlich aufgrund einer sehr niedrigen Vergleichsbasis im Vorjahr.

Aktuelle Prognosen, die einen moderaten Anstieg an Fertigstellungen, vor allem auf den deutschen Märkten, vorhersagen, werden 2024 auf die Probe gestellt, da einige der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen fortbestehen dürften und viele Immobilienentwickler wohl weiterhin mit einem engeren finanziellen Handlungsspielraum konfrontiert sein werden.

Das hohe Fertigstellungsvolumen glich die ansonsten solide Nachfrage in Berlin aus, wo die Leerstandsquote auf 5,7% anstieg. Ein Nachfragerückgang trug zu einem schwächeren Ergebnis in München bei, wo der Leerstand 6,7% erreichte. Die Leerstandsquoten in Frankfurt und Düsseldorf haben im Jahr 2023 zweistellige Werte erreicht (10,2% bzw. 10,8%).

Ein signifikanter Rückgang an Fertigstellungen konnte den Nachfragerückgang nicht vollständig ausgleichen, weshalb der Leerstand in Budapest auf 13,3% stieg. Andererseits haben eine vergleichsweise starke Absorption und ein schwächeres Angebot die Leerstandsraten in Warschau (10,4%), Prag (7,2%) und Wien (3,5%) verringert.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

QUELLE: CBRE RESEARCH, Q4 2023

	2023	2022	Veränderung in % / Basispunkten
Berlin			
Vermietungsleistung in m ²	582.700	741.200	-21%
Fertigstellungen in m ²	464.200	396.200	+17%
Leerstandsquote in %	5,7	3,4	+227 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	44,00	43,50	+1%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,55	+145 bps
Düsseldorf			
Vermietungsleistung in m ²	281.500	287.500	-2%
Fertigstellungen in m ²	56.900	119.600	-52%
Leerstandsquote in %	10,8	9,8	+100 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	40,00	38,00	+5%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,80	+130 bps
Frankfurt am Main			
Vermietungsleistung in m ²	348.100	369.000	-6%
Fertigstellungen in m ²	141.700	123.900	+14%
Leerstandsquote in %	10,2	8,7	+149 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,50	46,00	+3%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,75	+135 bps
München			
Vermietungsleistung in m ²	457.500	736.500	-38%
Fertigstellungen in m ²	447.200	332.700	+34%
Leerstandsquote in %	6,7	4,4	+239 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,00	45,00	+4%
Spitzenrenditen in %	4,80	3,55	+125 bps
Budapest			
Vermietungsleistung in m ²	352.000	247.000	+43%
Fertigstellungen in m ²	102.800	267.400	-62%
Leerstandsquote in %	13,3	11,3	+200 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	25,00	24,00	+4%
Spitzenrenditen in %	6,75	6,00	+75 bps
Prag			
Vermietungsleistung in m ²	238.900	295.300	-19%
Fertigstellungen in m ²	98.400	74.300	+32%
Leerstandsquote in %	7,2	7,7	-55 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,50	26,50	+4%
Spitzenrenditen in %	5,40	4,80	+60 bps
Wien			
Vermietungsleistung in m ²	175.000	171.000	+2%
Fertigstellungen in m ²	55.700	128.500	-57%
Leerstandsquote in %	3,5	3,9	-39 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	28,00	27,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,90	+110 bps
Warschau			
Vermietungsleistung in m ²	433.600	522.700	-17%
Fertigstellungen in m ²	61.200	236.800	-74%
Leerstandsquote in %	10,4	11,6	-121 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,00	26,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,85	5,25	+60 bps

IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Hauptstädten spezialisiert. Ziel ist die Fokussierung auf qualitativ hochwertige und ertragsstarke Bestandsimmobilien in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Entwicklung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Verkaufsaktivitäten sowie Abwertungen des Jahres 2023 hat sich der Wert des Immobilienvermögens zum 31.12.2023 um rund -13% auf 5,2 Mrd. € verringert (2022: 5,9 Mrd. €). Davon entfallen 4,8 Mrd. € (92% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,3 Mrd. € (7%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 66% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 99.962 m² (2022: 99.962 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag sechs Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 174.972 Tsd. € (2022: sechs Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 179.517 Tsd. €). 2023 generierte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.311 Tsd. € (2022: 14.694 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2023 wurden rund 18.890 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2022: rund 13.990 m²). Davon betreffen ca. 12.280 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die Vermietungsquote nach m² betrug im Bestandsportfolio rund 86% (2022: 81%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Gesellschaft 1.267 Tsd. € (2022: 504 Tsd. €) in das Bestandsportfolio.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Immobilien der CA Immobilien Anlagen AG veräußert.

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2023 einen Anstieg der **Mieterlöse** um 4% auf 15.311 Tsd. € (2022: 14.694 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten steigerten sich um 6% von 4.226 Tsd. € in 2022 auf 4.462 Tsd. € in 2023. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen verringerten sich im Jahresvergleich um –35% auf 8.798 Tsd. € (2022: 13.615 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um –11% auf 29.466 Tsd. € (2022: 33.283 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 76%, Deutschland 8%, CEE 16%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** fielen um –86% und beliefen sich auf 1.762 Tsd. € (2022: 12.336 Tsd. €). Im Vorjahr wurden aus dem Verkauf der Liegenschaft Handelskai 388 in Wien Erträge in Höhe von 10.568 Tsd. € erzielt. Im Jahr 2023 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 298 Tsd. € vorgenommen (2022: 0 Tsd. €). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 198 Tsd. € (2022: 357 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsberatung und sonstige Beratungskosten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.196 Tsd. € (2022: 1.411 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 16% von 14.973 Tsd. € in 2022 auf 17.303 Tsd. € in 2023. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 67 Dienstnehmer (2022: 76).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf –6.674 Tsd. € (2022: –7.222 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften in Höhe von 66 Tsd. € vorgenommen (2022: 0 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt –18.547 Tsd. € (2022: –16.746 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von –463 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf –705 Tsd. €. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf –6.761 Tsd. € (2022: –5.992 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs-

und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von –11.322 Tsd. € (2022: –10.049 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von –11.296 Tsd. €, im Vergleich zu 6.678 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 623.249 Tsd. € (2022: 28.184 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen (Beteiligungsabschreibungen) in Höhe von –186.987 Tsd. € (2022: –5.765 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt 178.869 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €).

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 5.773 Tsd. € (2022: 8.420 Tsd. €) lukriert. Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** belief sich auf 4.257 Tsd. € (2022: 3.816 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 1.133 Tsd. € (2022: 15.065 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 620 Tsd. € (2022: 1.330 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um –2% auf –26.351 Tsd. € (2022: –26.853 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. Immobilienfinanzierungen verringerten sich und betragen –3.635 Tsd. € (2022: –1.905 Tsd. €). Die Kosten und Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen und Schuldscheindarlehen betragen 0 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf 0 Tsd. € zurück (2022: –822 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von –302 Tsd. € in 2022 auf –2.630 Tsd. € in 2023. Mit –16.137 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf Zinsaufwendungen für Anleihen; im Vorjahr lagen diese bei –19.498 Tsd. €.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 1.741% auf 421.074 Tsd. € (2022: 22.867 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 409.778 Tsd. € (2022: 29.545 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 11.199 Tsd. € (2022: 1.843 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2023 ein **Jahresüberschuss** von 420.977 Tsd. € nach

31.388 Tsd. € per 31. Dezember 2022 (+1.241%). Nach Berücksichtigung der Zuweisung zu Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von eigenen Aktien von –50.963 Tsd. € (2022: –32.447 Tsd. €) und des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 90.559 Tsd. € (2022: 440.139 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 460.572 Tsd. € (2022: 439.080 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 543.503 Tsd. € (2022: 12.344 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 58.843 Tsd. € (2022: 221.812 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit –679.819 Tsd. € (2022: –227.871 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 3.840.001 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 3.582.264 Tsd. € per 31.12.2023.

Das **Anlagevermögen** fiel von 3.535.458 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 3.270.956 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2023 bei 91% (31.12.2022: 92%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 111 Tsd. € (31.12.2022: 315 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt sechs Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 174.972 Tsd. € (31.12.2022: 179.517 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um –3% und belief sich insgesamt auf 175.509 Tsd. € (31.12.2022: 180.239 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2023 wurden, wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** verringerten sich um –8% auf 3.095.336 Tsd. € (31.12.2022: 3.354.904 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.004.939 Tsd. € (31.12.2022: 3.175.900 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung/Liquidation von zwei Gesellschaften bzw. aus Kapitalrückzahlungen.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Anstieg um 3% von 296.827 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 305.493 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Die **Forderungen** verzeichneten einen Zuwachs auf 90.466 Tsd. € (31.12.2022: 4.326 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2023 über **liquide Mittel** in Höhe von 215.027 Tsd. € (31.12.2022: 292.501 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.233.760 Tsd. € (31.12.2022: 2.212.268 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 62% (31.12.2022: 58%). Das Anlagevermögen war zu 68% (31.12.2022: 63%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** beliefen sich auf 13.198 Tsd. € (31.12.2022: 13.341 Tsd. €). Für Prämien wurde ein Betrag von 8.467 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2022: 8.435 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.609.944 Tsd. € per Jahresende 2022 auf 1.331.194 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen belief sich auf 1.175.000 Tsd. € (31.12.2022: 1.291.621 Tsd. €).

Bei den Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen handelt 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen Investitionskredite und Schuldscheindarlehen und beliefen sich auf 135.897 Tsd. € (31.12.2022: 153.788 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2022	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2023
Grundkapital	724.354	-13.956	0	0	0	710.398
Gebundene Kapitalrücklagen	998.959	0	0	0	0	998.959
Gewinnrücklagen	49.875	13.956	0	0	0	63.831
Bilanzgewinn	439.080	0	-348.521	420.977	-50.963	460.572
Summe Eigenkapital	2.212.268	0	-348.521	420.977	-50.963	2.233.760

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 **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-Verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Kapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2023 liegt auf Basis des negativen Konzernergebnisses im negativen Bereich und damit unter dem Zielwert. Der Rückgang zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf das negative Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurden 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 Kapitalkosten 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 Vermietungsquote (in m²) der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 89% (ebenfalls rund 89% per 31. Dezember 2022) Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

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 2023 eine Leerstandsquote von rund 11% aus (31. Dezember 2022: 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 2023 auf 4,7 Jahre (31. Dezember 2022: 4,4 Jahre).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen innerstädtischen 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 (weitere Informationen finden sich im ESG-Bericht).

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.

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer,

sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo gezielt und in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld.

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 1,5° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

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

Zur Festlegung und Steuerung unserer strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten wurden die tatsächlichen und potenziellen sowohl negativen als auch positiven Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette sowie die Risiken und Chancen, die kurz-, mittel- oder langfristig die zukünftigen Cash-flows, die Entwicklung und die Lage des Unternehmens beeinflussen können, evaluiert. Folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Wertschöpfungskette) wesentliche Auswirkungen sowie auch Risiken und Chancen wurden identifiziert.

Im Bereich Umwelt:

- Sicherstellung der Energieeffizienz sowie Reduktion der CO₂-Emissionen, Vermeidung von Abfallaufkommen, Ressourcenverbrauch und kreislaufwirtschaftlichen Grundsätzen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Vermeidung von Umweltverschmutzung
- Umweltfreundliche Beschaffung und Berücksichtigung von Umwelt- und sozialen Kriterien in der Lieferkette
- Schutz der Biodiversität bei unseren Entwicklungsprojekten, Vermeidung von Bodenversiegelung
- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte

Im Bereich Soziales und Governance:

- Sicherstellung von Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel
- Gewährleistung von Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeitende im Gebäudebetrieb und auf Baustellen
- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeitender (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, Gefährdung durch Cybersecurity

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken und -chancen für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. 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). Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz, um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann. Zudem wurde eine Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse der Klimarisiken gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt.

Soziales Engagement

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf

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

Weiterführende Informationen zum Thema „Umwelt und Soziales“ finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG-Bericht“).

Mitarbeiter

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

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Die Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeiter unterstützt CA Immo bei Bedarf durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office-Regelungen, individuelle Karenzmodelle und Papamonat. Zusätzlich wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen geregelt. Informationen zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion sowie zu Arbeitnehmerrechten finden sich im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG-Bericht“)

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	Anzahl Mitarbeiter						Anteil Frauen 31.12.2023 in %	Eintritte / Austritte 2023	Neuein- stellungen ³⁾ 2023 in %	Fluktu- ation ⁴⁾ 2023 in %
	31.12.2023 HC	31.12.2022 HC	Verän- derung in %	31.12.2023 FTE	31.12.2022 FTE	2023 Ø HC				
Österreich	80	85	-6	65,4	72,4	82,7	60	11/16	13	19
Deutschland/ Schweiz ²⁾	209	235	-11	189,3	215,4	217,6	42	11/37	5	17
CEE	59	72	-18	52,8	58,7	62,0	69	1/14	2	23
Gesamt	348	392	-11	307,4	346,4	362,3	51	23/67	6	18,5

¹⁾ Headcounts (HC), davon rund 44 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 24 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). Full Time Equivalents (FTE)

²⁾ Ende 2023 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 7 lokale Mitarbeiter beschäftigt

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2023/ durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023 / durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

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 59,8% per 31. Dezember 2023 (63.719.269 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 eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung zum Stichtag hält Herr Klaus Umek persönlich sowie über Petrus Advisers Investments Fund L.P. und andere von ihm kontrollierte Gesellschaften direkt und indirekt 2,4% des Aktienkapitals der CA Immo sowie jederzeit ausübbare Call Optionen über weitere 5,21% des Aktienkapitals, sohin insgesamt einen potentiellen Aktienbesitz von 7,61%.¹ Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis.

ANGABEN ZUM KAPITAL

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 154.845.809,22 € (rund 20% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 21.299.286 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem

Gesamtnebbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). 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.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€ zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.05.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

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 Börsesetage 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

¹ Diese zum Stichtag 31.12.2023 berichteten Beteiligungsverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Publikation des Jahresergebnisses nicht mehr aktuell. Mit einer am 22.02.2024 publizierten Beteiligungsmeldung ist Herr Klaus Umek über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. nunmehr im Besitz von jederzeit ausübbar Call-Optionen auf 9,02% des Aktienkapitals. Herr Klaus Umek hält persönlich und über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. zusätzlich direkt und indirekt 1,22% des Aktienkapitals der CA Immo, sodass er im Falle der Ausübung aller Call Optionen insgesamt 10,24% des Aktienkapitals der CA Immo halten könnte.

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 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG nach einem am 19.10.2022 beendeten Rückkaufprogramm ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen.

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 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 3. November 2025, 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.

Im Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde das am 19. Dezember 2022 beschlossene Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 23.12.2022 und 31.08.2023, an dem das Aktienrückkaufprogramm beendet wurde, insgesamt 2.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352), was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht, erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittswert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 1.919.636 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2023 hielt CA Immo somit 8.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,24% entspricht. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2023 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten infolge der ebenso in 2023 neu beschlossenen Vergütungspolitik für den Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des LTI-Programms Zusagen für Leistungen infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen). Die Details sind unter Punkt 2.3.2. der online abrufbaren Vergütungspolitik geregelt (www.caimmo.com/de/verguetung).

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich

zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2023 geltenden Fassung (von Jänner 2023) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2023 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung (www.caimmo.com/de/cg).

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellt die ganze Branche vor Herausforderungen. CA Immo agiert weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld, in dem die Transaktionsmärkte nach wie vor mehr oder weniger illiquide sind, längere Entscheidungsfristen bestehen und sich die Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern verschieben, was sich gleichermaßen auf das Geschäft von CA Immo als auch deren Wettbewerber auswirkt. Gleichzeitig haben sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Lagen in den letzten Monaten vergleichsweise stabil entwickelt, mit einem deutlich geringeren Anstieg der Leerstände und einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten in fast allen CA Immo-Märkten. Darüber hinaus dürfte sich der derzeitige starke Rückgang der Neubautätigkeit positiv auf die künftige Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in guten Lagen auswirken und in den kommenden Jahren Chancen für Anbieter von Premium-Büroflächen bieten.

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-strategischer 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 2023 konnten wir mit der erfolgreichen Fertigstellung des Projektes Hochhaus am Europaplatz (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 143 Mio. €) unser Bestandsportfolio um ein hochwertiges Bürogebäude in Berlin erweitern. Das Entwicklungsprojekt upbeat in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 335 Mio. € und geplante Fertigstellung im Jahr 2026), welches sich seit 2021 in Realisierung befindet, ist 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 2024 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 erforderlichem 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.

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Jahreszielsetzung 2024

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird spätestens mit der Präsentation des Halbjahresergebnisses im August 2024 bekannt gegeben.

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.

Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (Details zu unseren Mitgliedschaften finden Sie im ESG-Bericht).

RISIKOBERICHT

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Investment Property Risiken

Vermietungsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Standortrisiko
Länderrisiko

Projektent- wicklungs- risiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Finanz- risiken

Zinsänderungsrisiko
Liquiditätsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Steuerrisiko
Währungsrisiko

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 Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einlei-

tung 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 über den Risikoausschuss und halbjährlich 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 Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte 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. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach zum Verkauf stehenden als auch

nach vermieteten Immobilien der Gruppe führen und damit den Vermietungsstand der Gruppe oder die Liquidität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, weiter ungünstig für die Gruppe entwickelt. Dies könnte dazu führen, dass die Mieteinnahmen sinken oder niedriger ausfallen als erwartet oder die Auslastung der Immobilien der Gruppe niedriger ist als erwartet. Das Geschäftsjahr 2023 war von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus geprägt, was zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der **Immobilienwerte** führte. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

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 2023 wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2023 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 Städten, 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. das Gebäude ONE in Frankfurt). 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 41% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2023 wurden 27,6% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% an den Gesamtmietnerlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 3,4% die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche

Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor 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 Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Wenngleich sich der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittlerweile etabliert hat, ist nach wie vor unklar, wie sich der Trend mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. 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 wertberichtigt. Ein Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge der Gruppe beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zu meist 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 im Geschäftsjahr 2023 noch intensiver geworden; 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 von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst.

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.

Die Entwicklungsprojekte der Gruppe sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige durch das derzeitige inflationäre Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, einem der Kernmärkte der Gruppe, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen. Ebenso hat die Bauwirtschaft in jüngster Zeit massive Preiserhöhungen bei im Wesentlichen allen relevanten Baumaterialien sowie Produkten und Dienstleistungen erlebt.

Jede derartige Verzögerung des Beginns oder der Fertigstellung von Bauarbeiten kann dazu führen, dass lokale und regionale Behörden die Verlängerung befristeter oder abgelaufener Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baugenehmigungen für Immobilien der Gruppe verweigern, und solche Behörden oder Dritte können Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baugenehmigungen mit der Begründung annullieren, dass die Bauarbeiten nicht zu einem festgelegten Termin abgeschlossen wurden oder dass andere wesentliche Bedingungen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baugenehmigungen oder Kaufverträgen verletzt wurden.

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, hohem Zinsniveau, 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.

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 zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven. Das aktuell mit Abstand Größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen Quartalen konnte eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie jüngst mit Ende Q3 2023 das Hochhaus am Europaplatz – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann und CA Immo sein Risikoprofil hinsichtlich dieses Aspekts insgesamt verbessert hat.

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

FINANZRISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z.B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt. Angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB zur Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation in der Eurozone kam es zu einem unerwartet schnellen Anstieg des 3-Monats-Euribors von rund -0,60% Ende Dezember 2021 auf rund 4% Ende 2023. Dieses wirtschaftliche Umfeld hatte eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von

Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Trotz des Verzichts auf weitere Erhöhungen zwischen Oktober 2023 dem Ende des Berichtsjahres 2023 sind weitere Zinserhöhungen der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation nicht auszuschließen, wenngleich die meisten Prognosen von ersten Zinssenkungsschritten im Jahr 2024 ausgehen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 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 rund 91% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinst (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

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 revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. 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.

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 Fremdwährungszuflüsse im Regelfall durch die Bindung der Mieten an den Euro abgesichert werden, sodass aktuell kein wesentliches direktes Risiko besteht.

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

und 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 bereits im Jahr 2022 ein Einbruch der **Transaktionsmärkte** aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Auch das Jahr 2023 war von äußerst geringer Transaktionstatigkeit am Immobilienmarkt geprägt. 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 können. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden 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aftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten

Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann (**HR-Risiko**).

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

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Recht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen.

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten zwei 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. Im November 2023 wurde eines dieser Zivilverfahren in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung vom zuständigen Zivilgericht abgewiesen; die Berufung von CA Immo gegen dieses Urteil ist anhängig. Das zweite Zivilverfahren ist bis zu einem endgültigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. 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 Energie-

verbrauch 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, etwa durch die zu erwartende Corporate Sustainability Due Diligence Directive („**CSDDD**“).

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-Ratings, Reporting, Green Financing, etc.).

Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand sowie die Umstellung des Gebäudebetriebs auf Energie aus erneuerbaren Quellen 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 Zertifizierungsstandards mindestens 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 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** auf der Website des Unternehmens zu melden (www.caimmo.com/hinweisgebersystem). 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.

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscheprävention etwa die KYC-Fragebögen des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unserer Grundwerte 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 abrufbar (www.caimmo.com/werte).

Wien, 20.3.2024

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Keegan Viscius
(CEO)

A handwritten signature in black ink, featuring a series of loops and a horizontal line at the end.

Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, 20.3.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als 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:

Titel

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.004.939) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 90.152) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 175.031 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 620 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in Abschnitt „2 Finanzanlagen“, in Abschnitt „11 a) – Finanzanlagen“ sowie in „Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen“ enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Einschätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- 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 Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht haben wir vor dem Datum des Bestätigungsvermerks erhalten, die übrigen Teile des Geschäftsberichts werden uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise

erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird. Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir 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 - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 20. März 2024

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1

Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

