



JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2019

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	1
Bilanz zum 31.12.2019	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2019	26
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	28

BEILAGE 2

Lagebericht	29
Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	50
Bestätigungsvermerk	51

Kontakt/Disclaimer/Impressum	57
------------------------------	----

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	- 42.020.868,99	- 42.021
	676.315.733,73	676.316
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	907.529.931,54	944.552
davon Gewinnvortrag: 860.826.542,40 €; 31.12.2018: 766.007Tsd. €		
	2.480.708.128,94	2.517.730
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	297.434,77	307
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	336.193,00	182
2. Steuerrückstellungen	1.240.000,00	2.816
3. Rückstellung für latente Steuern	352.252,52	0
4. Sonstige Rückstellungen	17.931.526,76	12.371
	19.859.972,28	15.369
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	990.000.000,00	990.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2018: 200.000Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 990.000.000,00 €; 31.12.2018: 990.000Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.908.470,85	109.684
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 29.571.269,85 €; 31.12.2018: 25.499Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 82.337.201,00 €; 31.12.2018: 84.185Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	635.774,91	969
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 471.838,20 €; 31.12.2018: 730Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 163.936,71 €; 31.12.2018: 239Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.046.792,48	195.206
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 5.046.792,48 €; 31.12.2018: 195.206Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.288.045,64	15.933
davon aus Steuern: 381.340,59 €; 31.12.2018: 671Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 114.529,72 €; 31.12.2018: 188Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.288.045,64 €; 31.12.2018: 15.933Tsd. €		
	1.122.879.083,88	1.311.792
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 50.377.946,17 €; 31.12.2018: 237.368Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.072.501.137,71 €; 31.12.2018: 1.074.424Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.162.625,63	2.158
	3.629.907.245,50	3.847.356

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	€	2019 €	Tsd. €	2018 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		28.882.740,68		31.120
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	6.235.393,53		8.886	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.562.302,98		381	
c) Übrige	676.064,06	8.473.760,57	331	9.598
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 11.642.642,67		- 13.016	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.327.541,07	- 13.970.183,74	- 2.528	- 15.544
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 264.298,66 €; 2018: 231 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 263.572,99 €; 2018: 227 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.658.178,03 €; 2018: 1.968 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 17.367.167,59		- 6.802
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 9.571.296,18 €; 2018: 0 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 548.689,85		- 1.087	
b) Übrige	- 15.917.525,94	- 16.466.215,79	- 17.286	- 18.373
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		- 10.447.065,87		- 1
7. Erträge aus Beteiligungen		192.269.202,01		28.131
davon aus verbundenen Unternehmen: 182.882.005,71 €; 2018: 28.004 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.803.073,10		21.461
davon aus verbundenen Unternehmen: 21.527.612,35 €; 2018: 20.975 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.705,41		1
davon aus verbundenen Unternehmen: 11.190 €; 2018: 0 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		6.487.304,36		163.054
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen, davon		- 138.603.405,61		- 7.496
a) Abschreibungen: 137.045.302,59 €; 2018: 5.572 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 380.188,99 €; 2018: 1.043 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 137.462.201,05 €; 2018: 6.454 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 29.187.799,41		- 24.913
davon betreffend verbundene Unternehmen: 1.961.570,34 €; 2018: 2.587 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		52.780.079,86		180.238
14. Ergebnis vor Steuern		42.333.013,99		180.237
15. Steuern vom Einkommen		4.370.375,15		2.960
davon latente Steuern: Aufwand 1.493.287,59 €; 2018: Ertrag 1.616 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		46.703.389,14		183.197
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		0,00		- 4.652
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		860.826.542,40		766.007
19. Bilanzgewinn		907.529.931,54		944.552

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

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

2. Umlaufvermögen

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

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Bei Zinsforderungen werden die beizulegenden Werte aus dem IFRS-Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft abgeleitet.

3. Rechnungsabgrenzungen

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

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Investitionszuschüsse von Mietern und Vorauszahlungen dargestellt.

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2019 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 490 % (31.12.2018: 252 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,25 % (31.12.2018: 0,17 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4 % für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2019 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2018: 14).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22%, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25%, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2019 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 28.698 Tsd. € (31.12.2018: 25.935 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2019 sind keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

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

9. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

10. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 8 Objekte (31.12.2018: 8 Objekte).

In 2019 enthielten die Zugänge der geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau keine (31.12.2018: 104 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 9.571 Tsd. € (2018: 0 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 6.235 Tsd. € (2018: 8.869 Tsd. €) vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 137.045 Tsd. € (2018: 5.572 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 5.767 Tsd. € (2018: 147.596 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.600.186 Tsd. € (31.12.2018: 2.716.231 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen und aus der Umwandlung einer Forderung in Eigenkapital. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus dem Verkauf von einer Tochtergesellschaft in Slowenien sowie Kapitalherabsetzungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	240.787	240.787
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	59.703	54.424
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	41.389	44.689
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	37.200	38.170
RCP Amazon, s.r.o., Prag	33.888	35.388
Europolis Holding B.V., Amsterdam	31.690	31.690
Vaci 76 Kft, Budapest	30.876	33.076
BA Business Center s.r.o., Bratislava	28.000	28.000
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	25.500	25.500
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	23.400	23.400
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.239	20.639
Visionary Prague, s.r.o., Prag	0	32.027
CAINE B.V., Hoofddorp	0	30.493
Sonstige unter 20 Mio. €	107.858	114.300
	680.530	752.583

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 18.010 Tsd. € (31.12.2018: 15.422 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Ausleihungen gegenüber der ZAO Avielen AG, St. Petersburg, wurden in 2019 getilgt. Es gibt keine sonstigen Ausleihungen (31.12.2018: 0 Tsd. €) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 1.594 Tsd. € (31.12.2018: 160 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen eine Forderung auf Grund einer vorzeitigen Mietvertragsauflösung und ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	944	2.224
Forderungen aus Zinsen	20.976	23.299
Forderungen aus Steuerumlagen	7.203	4.641
	29.123	30.164

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 1.280 Tsd. € (31.12.2018: 15 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Verrechnungen von Sonderwünschen für Investitionen in Mietflächen enthalten. Die Reduzierung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2019 3.084 Tsd. € (2018: 505 Tsd. €). Diese hohe Veränderung resultiert aus dem Verkauf einer Forderung gegenüber der ZAO Avielen AG, St. Petersburg.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Disagio Anleihen	3.680	4.488
Sonstige	157	284
	3.837	4.772

d) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2018: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2018: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2018: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2018: 42.020.868,99 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.á r.l.), Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sieben von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertetern.

Im November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. In 2018 wurden aus diesem Programm insgesamt 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben

Per 31.12.2019 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2018: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2018: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

In 2019 wurde eine Dividende in Höhe von 0,90 € (2018: 0,80 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 83.725 Tsd. € (2018: 74.423 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2019 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 907.530 Tsd. € (31.12.2018: 944.552 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre. Zum 31.12.2018 gab es eine Ausschüttungssperre in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.141 Tsd. €.

Zum Stichtag 31.12.2019 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,90 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 13.5.2019 auf 30,1704 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

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

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 53.663
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	42.021
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	53.663
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	42.021

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10% des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Veränderung der Gewinnrücklagen stellt sich wie folgt dar.

Tsd. €	2019	2018
Stand am 1.1.	42.021	40.582
Erwerb eigene Anteile gesamt	0	- 4.652
Umbuchung Nominale eigene Anteile ins Grundkapital	0	1.439
Zuweisung Gewinnrücklagen	0	4.652
Stand am 31.12.	42.021	42.021

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhalten in Vorjahren gewährte Zuschüsse vom Land Wien für innovatives Bauen für den Umbau Erdberger Lände in Höhe von 320Tsd. € sowie für eine Photovoltaik-Anlage am Handelskai in Höhe von 31 Tsd. €, die über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst werden.

f) Rückstellungen für latente Steuern / Aktive latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Grundstücke und Bauten	10.987	14.785
Personengesellschaften	3.423	- 13.753
Wertpapiere	0	- 7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 2	- 8
Nebenkosten Anleihen	- 3.565	- 3.494
Nebenkosten Bankkredite	- 630	- 908
Rückstellungen für Abfertigungen	- 57	- 139
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4.587	- 1.636
Bemessungsgrundlage 25% Steuersatz	5.569	- 5.160
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3% Steuersatz)	559	4.965
Daraus resultierende Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	1.409	- 1.141
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 1.057	0
Stand am 31.12.	352	- 1.141

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Stand am 1.1. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	- 1.141	475
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	1.141	- 1.141
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	352	- 475
Stand am 31.12. Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	352	- 1.141

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 336 Tsd. € (31.12.2018: 182 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.240 Tsd. € (31.12.2018: 2.816 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Prämien	5.469	2.984
Derivatgeschäfte	5.289	1.868
Bauleistungen	3.440	3.434
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.173	574
Personal (Urlaube und Überstunden)	827	695
Eintragungsgebühr Grundbuch	420	420
Grunderwerbsteuer	150	1.560
Sonstige	1.164	836
	17.932	12.371

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das Programm ist revolving, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen, wobei das neue Programm ab dem Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung kommen wird. Dadurch werden der Teilnehmerkreis, die Teilnahmebedingungen sowie die Performanceindikatoren künftig geändert.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2019 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	640.000	350.000	990.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.571	48.433	33.904	111.908
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	472	164	0	636
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	5.047	0	0	5.047
Sonstige Verbindlichkeiten	15.288	0	0	15.288
Summe	50.378	688.597	383.904	1.122.879

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

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2019 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
	990.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 111.908 Tsd. € (31.12.2018: 109.684 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 4.870 Tsd. € (31.12.2018: 194.923 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 177 Tsd. € (31.12.2018: 283 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 14.265 Tsd. € (31.12.2018: 12.848 Tsd. €), Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Investitionszuschüsse von Mietern	5.686	1.636
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	477	522
	6.163	2.158

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2019 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2019 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2018 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	50.409	€	38.503	23.967
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	286	€	286	1.934
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	673	€	673	288
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	26.442	€	26.442	22.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	1.027
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	3.100	€	3.100	4.789
	81.610		69.704	54.447

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

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 819 Tsd. € (31.12.2018: 714 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.798 Tsd. € (31.12.2018: 3.356 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 707 Tsd. € (31.12.2018: 635 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.536 Tsd. € (31.12.2018: 3.163 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht bis 31.12.2026 vereinbart wurde.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender	davon als
Beginn	Ende	31.12.2019	per 31.12.2019		Zeitwert 31.12.2019	Rückstellungen angesetzt 31.12.2019
12/2016	12/2024	9.788	0,44%	3M-EURIBOR	-270	-270
06/2017	06/2027	11.148	0,79%	3M-EURIBOR	-643	-643
06/2017	06/2027	28.731	0,76%	3M-EURIBOR	-1.549	-1.549
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	-2.828	-2.828
		79.867			-5.289	-5.289

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

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

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

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2019	2018
Mieterträge Immobilien	14.039	13.352
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.631	4.271
Managementenerlöse	9.012	13.220
Sonstige Umsatzerlöse	1.201	277
	28.883	31.120

Nach Regionen

Tsd. €	2019	2018
Österreich	21.335	19.635
Deutschland	201	3.892
Osteuropa	7.347	7.593
	28.883	31.120

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

Tsd. €	2019	2018
Zuschreibung laufendes Jahr	6.235	8.869
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	0	17
	6.235	8.886

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 676 Tsd. € (2018: 331 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 13.970 Tsd. € (2018: 15.544 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 69 Dienstnehmer (2018: 67) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	191	153
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	73	78
	264	231

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

Tsd. €	2019	2018
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	159	- 60
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 5	2
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	0	115
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	78	126
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	32	44
	264	227

Abschreibungen

Tsd. €	2019	2018
Abschreibung immaterielles Vermögen	149	250
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.315	6.344
Außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	9.571	0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	276	200
Geringwertige Wirtschaftsgüter	56	8
	17.367	6.802

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 549 Tsd. € (2018: 1.087 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 207 Tsd. € (2018: 207 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 341 Tsd. € (2018: 879 Tsd. €, davon 386 Tsd. € für Vorjahre).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.431	4.069
Instandhaltungsaufwendungen	1.513	1.646
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	1.043	748
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	265	793
Sonstige	304	500
Zwischensumme	7.556	7.756
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.992	3.385
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	890	805
Kosten der Begebung der Anleihen	747	1.044
Büromiete inklusive Betriebskosten	652	636
Reisekosten	512	648
Aufsichtsratsvergütungen	435	483
Verwaltungs- und Managementkosten	388	1.041
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	252	239
Weiterbelastung Konzernunternehmen	238	99
Sonstige	1.256	1.150
Zwischensumme	8.362	9.530
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	15.918	17.286

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 191.517 Tsd. € (2018: 27.079 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 752 Tsd. € (2018: 1.052 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen einer Barvorlage an eine Tochtergesellschaft.

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2019	2018
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	5.767	147.596
Verkauf von Finanzanlagen	720	15.458
	6.487	163.054

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2019	2018
Abschreibung von Finanzanlagen	137.045	5.572
Wertberichtigung Zinsen	380	1.043
Verlust aus dem Abgang	1.178	881
	138.603	7.496
davon ausschüttungsbedingt	136.736	3.111

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2019	2018
Zinsaufwendungen Anleihen	19.964	17.623
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	1.962	2.587
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.499	2.399
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	4.408	1.774
Sonstige	355	530
	29.188	24.913

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2019	2018
Steuerumlage Gruppenmitglieder	7.251	4.714
Körperschaftsteuer	- 1.388	- 3.270
Latente Steuern	- 1.493	1.616
Sonstige	0	- 100
Steuerertrag	4.370	2.960

SONSTIGE ANGABEN**12. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

13. Organe

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. Des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)
Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
Richard Gregson
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Monika Wildner, LL.M. (ab 9.5.2019)
Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)
John Nacos (bis 9.5.2019)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
Laura Rubin (ab 28.9.2018)
Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)
Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)
Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)
Mag.(FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

Zum Bilanzstichtag bestand der Aufsichtsrat der CA Immo aus sieben von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im Geschäftsjahr 2019 (für 2018) gelangte eine Gesamtvergütung von 380 Tsd. € (2018: 361 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 106 Tsd. € (Vorjahr: 88 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 205 Tsd. € erfasst (2018: 206 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 62 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2018: 90 Tsd. €) und 39 Tsd. € (2018: 43 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 103 Tsd. € an (2018: 74 Tsd. €). Die Beratungskosten in Höhe von 150 Tsd. € für das CFO Besetzungsverfahren wurden bereits im Jahresabschluss 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2019 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 309 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2019 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat.

Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im Geschäftsjahr 2018 betraf dies einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IREBS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Dietrichgasse/Haidingergasse im Quartier Lände 3. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht mit einer jährlichen Miete von rund 2,3 Mio. € marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

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

Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Klimt CAI S. à.r.l. (vormals: SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien, vollzogen.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2019 alle gehaltenen IMMOFINANZ Aktien veräußert. Zum Stichtag 31.12.2018 hielt die CA Immo Gruppe 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entsprach einem Anteil von ca. 4,4% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG). Im Jahr 2019 hatte die CA Immo Gruppe alle von ihr gehaltenen IMMOFINANZ Aktien veräußert.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Diese wiederum ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI („SOF-XI“), einem „Discretionary Fund“, bekannt ist. SOF-XI wird von mit der Starwood Capital Group verbundenen Unternehmen kontrolliert. Starwood Capital Group ist eine weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft welche sich in Privatbesitz befindet. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Frank Nickel (bis 31.3.2018)
Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 1.512 Tsd. € (2018: 7.976 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 97 Tsd. € (2018: 701 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.290 Tsd. € (2018: 1.138 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.254 Tsd. € (2018: 1.060 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reise-spesen) in Höhe von 36 Tsd. € (2018: 79 Tsd. €) zusammen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 117 Tsd. € (2018: 68 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 238 Tsd. € (31.12.2018: 79 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Berichtszeitraum fielen keine variablen Vergütungsbestandteile an (2018: 4.788 Tsd. €). Im Vorjahr bestanden die Bonuszahlungen aus Sofortzahlungen in Höhe von 2.319 Tsd. € sowie der Auszahlung des Mehrjahresbonus (Phantom Shares) im Gesamtausmaß von 2.470 Tsd. €. Die in 2018 erfolgten Bonuszahlungen beinhalteten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristiger Bonusansprüche aller anspruchsberechtigter Vorstandsmitglieder auf Basis eines Zielerreichungsgrades von 100%. Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Jahres- sowie Mehrjahres-Bonus) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. An Dr. Hans Volckens wurden ebenfalls sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche zur Zahlung fällig. Seine variable Vergütung setzte sich daher aus Bonuszahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31.7.2019 sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016 ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls zur Gänze ausbezahlt. Auch mit Andreas Quint wurden im Zuge des Kontrollwechsels sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen auch für ihn – keine Umwandlung in Phantom Shares.

Per 31.12.2019 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 2.773 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.254 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens bis 31.5.2020 zur Auszahlung gelangen. Auf die in 2020 beginnenden Tranchen aus Phantom Shares (Mehrjahresbonus) entfällt ein Betrag von 1.520 Tsd. € (Stand per 31.12.2018: 0 Tsd. €). Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares beträgt für diese Tranche 28,98 €.

Während in 2018 Sonderzahlungen in Höhe von 1.982 Tsd. € anfielen, beliefen sich diese im Berichtsjahr auf 106 Tsd. € und beinhalteten im Wesentlichen einen Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 100 Tsd. € für Dr. Andreas Schillhofer als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Die im Zusammenhang mit dem oben erläuterten Kontrollwechsel in 2018 erfolgten Sonderzahlungen enthielten Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen von gesamt 477 Tsd. €. Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Desweiteren wurde ihm ein Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für durch seinen Vordienstgeber aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen bezahlt. Dieser Sign-On Bonus wurde bereits zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

VORSTANDSBEZÜGE¹⁾

Tsd. €	Andreas Quint (CEO) seit 1.1.2018		Keegan Viscius (CIO) seit 1.11.2018		Andreas Schillhofer (CFO) seit 1.6.2019		Hans Volkert Volckens (CFO) bis 10.10.2018		Frank Nickel (CEO bzw. Mitglied des Vorstands) bis 31.3.2018		Gesamt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Grundgehalt	560	560	475	79	219	0	0	321	0	100	1.254	1.060
Sonstige Honorare ²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Leistungen ³⁾	4	4	14	9	19	0	0	45	0	21	36	79
Summe fixe Vergütung	564	564	489	88	237	0	0	365	0	121	1.290	1.138
Jahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	1.158	0	600	0	2.319
Mehrjahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	917	0	992	0	2.470
Summe variable Vergütung	0	1.120	0	0	0	0	0	2.076	0	1.593	0	4.788
<i>Verhältnis fixe zu variabler Vergütung</i>	<i>100:1</i>	<i>34:66</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>15:85</i>	<i>n.a.</i>	<i>7:93</i>	<i>100:1</i>	<i>19:81</i>
Sign-on Bonus	0	300	0	0	100	0	0	0	0	0	100	300
Retention Bonus	0	1.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
Change of Control	0	0	0	0	0	0	0	185	0	0	0	185
Abfertigungs- und Abfindungszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	292	0	57	0	349
Umzugsservice	0	0	6	28	0	0	0	0	0	0	6	28
Summe Sonderzahlungen	0	1.420	6	28	100	0	0	477	0	57	106	1.982
Beiträge in Pensionskassen	57	57	43	0	17	0	0	0	0	10	117	68
Gesamtbezüge	621	3.162	537	116	354	0	0	2.918	0	1.781	1.512	7.976

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2018 bzw. 2019 ausgezahlte Vergütungsbestandteile.

²⁾ Sonstige Vergütungen iZm der Übernahme weiterer Organmandate innerhalb der CA Immo Gruppe bzw. der Teilnahme an Gremialsitzungen (z.B. Sitzungsgelder).

³⁾ Sachbezüge (Firmenfahrzeug, Diäten und Reisespesen, etc.)

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 69 Angestellte (2018: 67).

15. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2020 hat die CA Immo AG erfolgreich die Begebung einer 500 Mio. € fix-verzinslichen nicht nachrangigen unbesicherten Benchmark-Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% abgeschlossen.

Darüber hinaus hat die CA Immo AG ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio. € rückgekauft.

Weiters hat die CA Immo AG den Beschluss gefasst, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, hat die CA Immo AG zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € eingebracht.

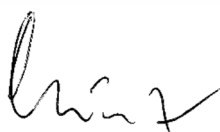
Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzschließungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo AG, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo AG setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo AG so gering wie möglich zu halten.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 907.529.931,54 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028.299,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 814.501.632,54 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Da die Dauer der COVID-19 Krise, deren finanziellen, allgemeinen geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sowie der Zeitpunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2020 nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderung vor.

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2019
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	2.601.366,80	304.796,94	47.971,00	0,00	2.858.192,74
	2.601.366,80	304.796,94	47.971,00	0,00	2.858.192,74
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	288.924.528,66	19.197.816,00	0,00	612.930,21	308.735.274,87
	339.583.469,74	19.197.816,00	0,00	612.930,21	359.394.215,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.266.231,43	1.077.027,47	468.776,76	0,00	3.874.482,14
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	612.930,21	0,00	0,00	- 612.930,21	0,00
	343.462.631,38	20.274.843,47	468.776,76	0,00	363.268.698,09
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.795.889.591,89	3.683.355,27	46.523.019,70	30.492.500,47	2.783.542.427,93
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	758.422.554,67	5.278.739,91	46.529.747,58	- 30.492.500,47	686.679.046,53
3. Beteiligungen	281.576,92	0,00	7.325,42	0,00	274.251,50
4. Sonstige Ausleihungen	29.295.009,35	0,00	6.425.009,35	0,00	22.870.000,00
	3.583.888.732,83	8.962.095,18	99.485.102,05	0,00	3.493.365.725,96
	3.929.952.731,01	29.541.735,59	100.001.849,81	0,00	3.859.492.616,79

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2019 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2019 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2019 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2019 €	Bilanzwert am 31.12.2019 €	Bilanzwert am 31.12.2018 €
2.330.067,23	148.772,94	0,00	47.971,00	2.430.869,17	427.323,57	271.299,57
2.330.067,23	148.772,94	0,00	47.971,00	2.430.869,17	427.323,57	271.299,57
9.643.334,80	0,00	6.235.393,53	0,00	3.407.941,27	47.250.999,81	41.015.606,28
88.204.472,40	16.886.693,82	0,00	0,00	105.091.166,22	203.644.108,65	200.720.056,26
97.847.807,20	16.886.693,82	6.235.393,53	0,00	108.499.107,49	250.895.108,46	241.735.662,54
2.537.105,38	331.700,83	0,00	468.776,76	2.400.029,45	1.474.452,69	729.126,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612.930,21
100.384.912,58	17.218.394,65	6.235.393,53	468.776,76	110.899.136,94	252.369.561,15	243.077.718,80
79.658.092,71	136.736.310,59	5.767.144,26	27.271.198,70	183.356.060,34	2.600.186.367,59	2.716.231.499,18
5.840.000,00	308.992,00	0,00	0,00	6.148.992,00	680.530.054,53	752.582.554,67
8.166,28	0,00	0,00	7.267,28	899,00	273.352,50	273.410,64
25.706.144,35	0,00	0,00	2.836.145,35	22.869.999,00	1,00	3.588.865,00
111.212.403,34	137.045.302,59	5.767.144,26	30.114.611,33	212.375.950,34	3.280.989.775,62	3.472.676.329,49
213.927.383,15	154.412.470,18	12.002.537,79	30.631.359,09	325.705.956,45	3.533.786.660,34	3.716.025.347,86

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2019		Eigenkapital 31.12.2019		Jahresergebnis 2018		Eigenkapital 31.12.2018	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	1.115	RSD	- 17	RSD	1.649	RSD	- 1.132	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	28.577	HUF	720.692	HUF	22.399	HUF	692.114	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	- 31.856	HUF	1.057.864	HUF	128	HUF	1.089.720	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	838.082	EUR	100	- 83	EUR	32.274	EUR	- 190	EUR	28.577	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	331	EUR	38.676	EUR	242	EUR	31.161	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	783	EUR	42.131	EUR	650	EUR	35.483	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	175.038	HUF	1.794.203	HUF	- 21.752	HUF	1.619.166	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	360.628	HUF	3.141.399	HUF	350.310	HUF	2.780.771	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.200	EUR	100	48	EUR	26.509	EUR	229	EUR	23.677	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 139.426	HUF	1.774.495	HUF	- 222.816	HUF	1.913.921	HUF
Váci 76Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	225.432	HUF	5.645.607	HUF	14.788	HUF	5.420.172	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 449	EUR	16.227	EUR	4.385	EUR	16.676	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	303	EUR	856	EUR	328	EUR	881	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 3.926	EUR	49.234	EUR	- 936	EUR	15.004	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	15.537	EUR	204.218	EUR	11.029	EUR	193.682	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 47.213	CZK	313.909	CZK	- 59.210	CZK	361.123	CZK
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 690	EUR	- 9.018	EUR	- 910	EUR	- 8.328	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	14.811	EUR	100	1.262	EUR	9.079	EUR	3.377	EUR	151.195	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	6.168	EUR	9.943	EUR	1.428	EUR	16.775	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	51.848	EUR	2.061.781	EUR	35.205	EUR	2.043.933	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	2.110	EUR	863	EUR	1.815	EUR	- 1.246	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	42	EUR	5	EUR	54	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	729	EUR	2.464	EUR	19.661	EUR	16.506	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	2	EUR	53	EUR	4.283	EUR	3.782	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	9	EUR	140	EUR	1	EUR	132	EUR

Die Angaben für 2019 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 umfasst der Konzern insgesamt 185 Gesellschaften (31.12.2018: 196) mit 414 Mitarbeitern (31.12.2018: 382).

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. 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 Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2019 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 317,3 Mio. € (31.12.2018: 298,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2019 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 567,1 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €).

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen positioniert. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	19	20
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	101
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	27	27
Zentral- und Osteuropa ³⁾	68	75
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	4
Konzernweit	185	196
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	32	34

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat in seinem im Januar 2020 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhalteneres, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 2,9% in 2019 folgt ein prognostizierter Anstieg auf 3,3% in 2020 und 3,4% in 2021. Der aktuelle Ausblick notiert in 2019 0,1 Prozentpunkte, in 2020 und 2021 0,1 und 0,2 Prozentpunkte unter den im Oktober 2019 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,2% der Eurozone über das Jahr 2019 fällt 70 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2018 aus. Die europäische Wirtschaft war im zweiten Halbjahr 2019 trotz positiver Voraussetzungen in Europa weiterhin externem Gegenwind ausgesetzt. Das Wachstum im Euroraum verlief im dritten Quartal besser als erwartet, enttäuschte jedoch zum Jahresende. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19 Virus und seinen noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Im Jahr 2019 erwies sich der Arbeitsmarkt im Euroraum vor dem Hintergrund eines relativ moderaten Wirtschaftswachstums als ziemlich widerstandsfähig. Die Arbeitslosenquote bewegte sich in den letzten Monaten um 7,4%. Dies ist die niedrigste Quote seit Mai 2008.

Die CA Immo Kernmärkte 2019²⁾

2019 betrug das Wachstum in der Eurozone 1,2% und in der gesamten EU 1,4%, verglichen mit 1,9% und 2,0% im Vorjahr. Damit wuchs die Wirtschaft in der Eurozone mit der geringsten Wachstumsrate seit der Eurokrise vor sieben Jahren. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 mit 7,4% (gegenüber 7,8% im Dezember 2018) im Euroraum sowie mit 6,2% (gegenüber 6,6% im Dezember 2018) in der gesamten EU im Dezember 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Ende des 3. Quartals 2019 betrug die Staatsverschuldung 86,1% in der Eurozone (80,1% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2020 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2019: 1,4%). Dem

gegenüber standen 1,7% in der Europäischen Union (Januar 2019: 1,5%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen leicht steigend erwartet.

Die Wirtschaft in **Österreich** setzte ihr Wachstum in 2019 mit einem Anstieg des realen BIP um 1,5% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 2,2%, die Arbeitslosenquote bei 4,2%.

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten im Jahr 2019 auf der exportorientierten Industrie in **Deutschland** und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in einem BIP-Wachstum von 0,6% wider – ein Rückgang von 90 Basispunkten zum Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft war vom sinkenden Konsum der privaten Haushalte und des Staates betroffen, gleichzeitig gingen Investitionen im produzierenden Gewerbe zurück. Rückläufige Exporte und steigende Importe konnten teilweise durch das Wachstum im Baugewerbe sowie weiteren Investitionen ausgeglichen werden.

Trotz allem hat der Beschäftigungsstand in Deutschland ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die grundsätzlich robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,2% bzw. 2,0% die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Die Inflationsrate wurde im Januar 2020 für Deutschland mit 1,6% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in **Zentral- und Osteuropa** konnte über das Jahr 2019 beibehalten werden.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Polen** 2019 mit 4,9% bzw. 4,2% das stärkste Wachstum. Das BIP in **Rumänien** wuchs 2019 um 3,9%, in **Tschechien** um 2,5%. Die Arbeitslosenquote in den **zentral- und osteuropäischen** Ländern ist deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 2,0%, in Polen bei 3,3%, in Ungarn bei 3,4% und in Rumänien bei 3,9%.

Die Inflationsrate zeigte 2019 zum Vorjahr einen positiven Trend und lag ebenfalls in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien und Polen meldeten für Januar 2020 eine Inflationsrate von 3,8%, während der Jahreswert

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission

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

2019 in Rumänien bei 3,9% lag. Die jährliche Inflationsrate in Ungarn wurde mit 4,7% registriert.

Das starke Beschäftigungswachstum der Vorjahre verlangsamte sich in Tschechien und Ungarn und war in Polen und Rumänien leicht rückläufig.

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 12. März 2020, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Der EZB-Rat beschloss weiterhin, dass die EZB vorübergehend zusätzliche längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (LRG) durchführt, um für das Finanzsystem des Euro-Währungsgebiets unmittelbar Liquiditätsunterstützung zur Verfügung zu stellen. Obwohl der EZB-Rat keine wesentlichen Anzeichen für Spannungen an den Geldmärkten oder für Liquiditätsengpässe im Bankensystem sieht, werden diese Geschäfte einen wirksamen Sicherungsmechanismus bilden, sofern erforderlich. Durch die LRG wird Liquidität zu günstigen Bedingungen bereitgestellt, um den Zeitraum bis zum GLRG-III-Geschäft (gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte) im Juni 2020 zu überbrücken.

Was die GLRG III betrifft, werden im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2021 deutlich günstigere Bedingungen für alle in diesem Zeitraum ausstehenden GLRG-III-Geschäfte gelten. Diese Geschäfte werden die Kreditvergabe an jene stützen, die am stärksten von der Ausbreitung des Coronavirus betroffen sind, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank wurde auch im Jahr 2019 fortgeführt. Zwischen Januar 2019 und Oktober 2019 hat die EZB Rückzahlungen aus fälligen Anleihen und anderen Wertpapieren vollständig reinvestiert. Der EZB-Rat strebte an, die Größe seiner kumulierten Nettokäufe auf dem Niveau

von Dezember 2018 zu halten. Am 12. September 2019 entschied der EZB-Rat, dass die Nettokäufe im Rahmen eines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme - APP) ab dem 1. November 2019 in Höhe von 20 Mrd. € monatlich wiederaufgenommen werden. Der EZB-Rat geht davon aus, dass diese Ankäufe so lange fortgesetzt werden, wie es für die Verstärkung der akkommodierenden Wirkung seiner Leitzinsen erforderlich ist. Die Ankäufe sollen beendet werden, kurz bevor der EZB-Rat mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt. Der EZB-Rat beabsichtigt weiterhin die Tilgungsbeiträge der im Rahmen des APP erworbenen Wertpapiere und Anleihen, auch über den Zeitpunkt der Erhöhung der Leitzinsen hinaus, wieder anzulegen um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.

Weiterhin wird bis zum Ende des Jahres ein vorübergehender Rahmen zusätzlicher Nettoankäufe von Vermögenswerten in Höhe von 120 Mrd € eingerichtet, mit dem ein starker Beitrag der Programme zum Ankauf von Vermögenswerten des privaten Sektors gewährleistet wird. In Verbindung mit dem bestehenden Programm zum Ankauf von Vermögenswerten wird dies in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft unterstützen.

Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den zentral- und osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 vier, sowie im Jahr 2019 und 2020 jeweils eine weitere Zinserhöhung vorgenommen. Ebenso hatte Rumänien schon im Vorjahr mit einer ersten Zinsanhebung seit 2008 für Überraschung gesorgt.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,31% und -0,45%.

Die Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone erreichten in 2019 neue Tiefstände. Auf dem Höhepunkt einer rasanten Anleihen Rally wurden im August weltweit mehr als 17 Billionen US Dollar an Anleihen mit einer negativen Rendite gehandelt. Die 10-jährige deutsche Staatsanleihe, welche eine europäische Benchmark darstellt, wies zwischenzeitlich eine Rendite von -0,7% auf. Zeitweise notierten sogar alle deutschen Staatsanleihen negativ. Selbst Staatsanleihen von schlechter gerateten Ländern wiesen eine

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Financial Times

²⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Oxford Economic, Reuters, Financial Times

starke Performance auf und notierten auf Rendite-Rekordtiefständen. So verzeichneten beispielsweise im Juli auch tschechische, ungarische und polnische Staatsanleihen negative Renditen.

Sowohl die negative Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2019 weltweit Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,5 Billionen US Dollar emittiert.

AUSBLICK²⁾

Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, wie auch der Handelskrieg zwischen den USA und China waren zwei der bestimmenden Themen des Jahres 2019. Gegenseitige Zollaufgaben schwächten nicht nur die jeweiligen Exporte der beiden Weltwirtschaftsmächte, sondern hatte ebenso negativen Einfluss auf die europäische Wirtschaft und brachten Volatilität auf den Aktienmärkten mit sich. Darüber hinaus bestimmte der im Januar 2020 beschlossene Brexit und damit einhergehende wirtschaftliche Konsequenzen das Jahr 2019.

Sowohl der abgewendete No-Deal-BREXIT als auch das jüngste US-China-Handelsabkommen, zwei der relevantesten Unsicherheitsfaktoren, die das Jahr 2019 prägten, deuteten zwar auf eine zukünftig geringere Unsicherheit für die europäischen Märkte hin, die zentrale Herausforderungen bleiben jedoch der gedämpfte Welthandel sowie in Europa auch der Übergang des deutschen Automobilsektors zur alternativen Antriebsformen, insbesondere jedoch die noch nicht absehbaren Auswirkungen des COVID-19 Virus-Ausbruchs. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft und die Aktienmärkte. So warnt die OECD, dass ein länger anhaltender und intensiverer Verlauf der Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. Christine Lagarde, Präsidentin der europäischen Zentralbank, lies zuletzt verlauten, dass der Ausbruch des COVID-19 Virus eine sich schnell entwickelnde Situation sei, welche Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringe.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19 Pandemie auf die Weltwirtschaft. So entschied sich die FED den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in österreichische Immobilien erreichte 2019 insgesamt rund 5,9 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 17% über dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €. Büroinvestments machten mit rund 30% den größten Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen aus. Mehr als zwei Drittel des Gesamtinvestitionsvolumens entfiel auf den Wiener Immobilienmarkt, wovon wiederum knapp 50% Investitionen in Büroimmobilien zuzurechnen waren.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen und andere europäischen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und auch internationaler Investoren, auf die 2019 ca. 18% bzw. 34% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,45% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD). CBRE Research erwartet 2020 weiterhin eine starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende rund 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2019 auf rund 41.500 m², ein Rückgang um mehr als 80% gegenüber dem Vorjahr, welcher jedoch im Rahmen der Erwartung lag. Die Vermietungsleistung verringerte sich vor allem aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens von 253.600 m² in 2018 auf rund 218.100 m² in 2019. Die

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2020

Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres um ca. 50 Basispunkte auf 4,7%. CBRE Research erwartet, dass die Leerstandsrate bis 2021 aufgrund der höheren Fertigstellungsvolumina in den nächsten beiden Jahren sowie dem leichten Rückgang des Wirtschaftswachstums stabil bleiben wird.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m². Im Vergleich zur Spitzenmiete im Zentrum weisen andere Submärkte ein dynamischeres Mietwachstum auf.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND¹⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf rund 63 Mrd. € (5% über dem Vorjahreswert), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2018 noch einmal übertroffen wurde. Zusätzlich zum klassischen Transaktionsvolumen, das gehandelte Immobilien und Grundstücke beinhaltet, gab es zuletzt vermehrt Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt infolge der Übernahme von Unternehmensanteilen von Immobiliengesellschaften (inklusive signifikanter Minderheitsbeteiligungen) durch institutionelle Investoren, große Family Offices und Immobiliengesellschaften.

Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch von internationalen Investoren getragen wird. Büroimmobilien stellen, gestützt von der ungebrochen fortgesetzten positiven Entwicklung an den Bürovermietungsmärkten, nach wie vor den Investitionsschwerpunkt dar und konzentrierten 2019 mehr als 60% des Gesamtvolumens auf sich. Es lässt sich allerdings auch bei Hotel- und Logistikinvestments eine hohe Dynamik feststellen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilieninvestments unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch – im Vergleich zu den Vorjahren – in moderaterem Ausmaß. Trotz jährlich steigender Transaktionsvolumina erzeugt die Produktknappheit, welche durch anhaltend hohe Nachfrage bei begrenzten Neubauvolumina weiterhin anhalten wird, auch zukünftig weiteren Druck auf die Renditen.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und verzeichnete mit 11,5 Mrd. € einen Anstieg von 70% im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der hohen Nachfrage auf 2,70% gesunken.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 7,1 Mrd. € registriert und verzeichnete damit das zweithöchste Transaktionsvolumen seit der Finanzkrise. Büroimmobilien machten rund 80% des Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrendite sank im Jahresverlauf um 30 Basispunkte und lag zum Jahresende bei 2,90%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 10,6 Mrd. € ein absolutes Rekordjahr. Alleine Büroimmobilieninvestitionen übertrafen mit 8,8 Mrd. € den bisherigen Höchstwert von 6,6 Mrd. € an gewerblichen Investments im Vorjahr. Hierfür verantwortlich waren sowohl großvolumige Einzelverkäufe als auch mehrere hochpreisige Portfoliodeals. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 2,60% (–30 Basispunkte).

Büroimmobilienmarkt ²⁾

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten im Jahr 2019 auf der exportorientierten deutschen Industrie und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in einem BIP-Wachstum von 0,6% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2018: 1,5% 2017: 2,8%, 2016: 2,1%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte 2019 jedoch erneut einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit in vielen Lagen im innerstädtischen Bereich hält diese eine weiterhin stark positive Mietpreisdynamik aufrecht.

München konnte 2019 nicht an die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt der letzten Jahre anknüpfen. Dies liegt aber nicht an einer schwächelnden Nachfrage, sondern an einem limitierten Angebot. Der Flächenumsatz summierte sich auf 763.500 m² und verringerte sich um über 20% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2020, Berlin, Munich, Frankfurt Office MarketView Q4 2019; Oxford Economics

²⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2019; Oxford Economics

Spitzenmiete um ca. 4% im Jahresvergleich auf 39,50 € je m² und Monat, während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 20,07 € monatlich um 6% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2018: 3,1%). Die zentralen Lagen innerhalb des mittleren Rings sind mit einem Leerstand von nur 0,4% voll vermietet.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 253.600 m² in 2019 (Neubauten und Kernsanierungen) lag nur knapp unter dem Wert des letzten Jahres. Lediglich 5% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Für 2020 ist eine Entspannung der Angebotsituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projektfertigstellungen nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,8 Mio. m².

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2019 auf 552.500 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um mehr als 10%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 6,9%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete auf 44,00 € je m²/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 21,80 € je m² angegeben und steigt damit im Vorjahresvergleich um 5%. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 158.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2022 rund 590.700 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vorvermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Büro-/Hotelhochhauses ONE in Frankfurt, ist für 2022 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 1,4 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2019 mit einem Büroflächenumsatz von 998.900 m² einen 19%igen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate sank im Jahresverlauf erneut deutlich auf einen historischen Tiefstand von 1,1% (2018: 2,3%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 37,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen starken Aufwärtstrend und stand bei monatlich 26,00 € je m² – um 22% über dem Ergebnis des Vorjahres. Damit liegt Berlin bei der Mietpreisdynamik an der Spitze der Top-5-Städte. Über das Jahr 2019 wurden rund 277.500 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 3% frei

verfügbar waren. Obwohl für 2020 ein Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf etwa 576.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. 84% der in 2020 auf den Markt kommenden Büroflächen ist bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Dies zeigt sich besonders in CA Immo's Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das alleine in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 8,3 Mrd. € lag um knapp 40% über dem Wert des Vorjahres. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Prag (37%), gefolgt von Warschau (34%), Budapest (21%) und Bukarest (8%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das fünfte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,8 Mrd. €. In **Warschau** konnte ein Investmentvolumen von 2,8 Mrd. € registriert werden, wovon über 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,25%. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag mit rund 3,1 Mrd. € über dem Vorjahresvolumen von rund 2,7 Mrd. €. Die Spitzenrendite wird ebenfalls mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2019 übertraf das Investitionsvolumen in **Budapest** das Niveau von 2018 und verbuchte das vierte Jahr in Folge eine starke Nachfrage. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte verzeichneten eine weitere Kompression auf 5,25% (2018: 5,75%). **Bukarest** registrierte im Jahr 2019 ein Investitionsvolumen von ca. 650 Mio. €, wovon rund 70% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird mit 7,00% angegeben.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) setzte sich 2019 eine positive Vermietungsdynamik fort. In Warschau und Budapest konnte ein Rückgang der Leerstandsdaten verzeichnet werden. Prag und Bukarest wiederum wiesen einen

¹⁾ Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2018

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

leichten Anstieg der Leerstandsrate im Jahresverlauf auf. Mit Ausnahme von Bukarest konnten in allen anderen CA Immo Kernstädten eine weitere Kompression der Spitzenrenditen und ein leichter Anstieg der Spitzenmieten festgestellt werden.

Zum Jahresende 2019 betrug die Bürogesamtfläche in **Warschau** rund 5,6 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 162.100 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 692.000 m² in Bau – bis Ende 2020 / Anfang 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2019 mit 584.000 m² unter dem Niveau von 2018. Die Leerstandsrate reduzierte sich um 90 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 7,8% per Jahresende. Die Spitzenmiete stieg nach einem leichten Rückgang im letzten Jahr wieder und lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m² monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2019 ein positives Jahr. Der Büroflächenbestand Ende 2018 von rund 3,5 Mio. m² wurde bis Ende 2019 um rund 193.700 m² auf rund 3,7 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 276.100 m² nicht ganz das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate stieg nach einem substantiellen Rückgang im Vorjahr leicht auf 5,5% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch und beliefen sich auf monatlich 23,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2019 bei rund 362.000 m² und bewegte sich damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,7 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2019 wie erwartet mit 70.500 m² weit unter dem Rekordwert von 2018 mit rund 230.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und sank trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf den Rekordwert von 5,6% (2018: 7,3%). Die Spitzenmiete wird mit 26,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2019 wurden in **Bukarest** rund 311.200 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 30% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 292.700 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leer-

standsrate stieg nach einer deutlichen Reduktion im Vorjahr wieder an und lag zum Jahresende bei 9,8%. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2019 um 16% auf 5,2 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2018: 4,5 Mrd. €). Davon entfallen 4,3 Mrd. € (83% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (16%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 50% 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 142.567 m² (2018: 141.572 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 250.895 Tsd. € (2018: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 241.736 Tsd. €). 2019 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 14.039 Tsd. € (2018: 13.352 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2019 wurden rund 33.600 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2018: rund 22.400 m²). Im Ende 2018 fertiggestellten Bürogebäude

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

ViE wurden u. a. langfristige Verträge mit Eli Lilly (1.740 m²) und der Robert Bosch AG (1.624 m²) abgeschlossen. Die Volksbank Wien bezog rund 14.000 m² in der Erdberger Lände. Dadurch erhöht sich die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio auf rund 88% (2018: 74%).

Investitionen

2019 investierte die Gesellschaft 19.198 Tsd. € (2018: 14.922 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen insbesondere in Mieterausbauten in den Objekten Erdberger Lände, Donau Business Center und Storchengasse.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Liegenschaften veräußert.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die **Mieterlöse** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 5% und lagen bei 14.039 Tsd. € (2018: 13.352 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich um 8% von 4.271 Tsd. € in 2018 auf 4.631 Tsd. € in 2019. Demgegenüber reduzierten sich die **Managementenerlöse** aufgrund von geringeren für Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen im Jahresvergleich um -32% von 13.220 Tsd. € in 2018 auf 9.012 Tsd. € in 2019. Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um -7% auf 28.883 Tsd. € (Vorjahr: 31.120 Tsd. €). Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt: Österreich 74%, Deutschland 1%, Osteuropa 25%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um -12% und beliefen sich auf 8.474 Tsd. € (2018: 9.598 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 6.235 Tsd. € (2018: 8.869 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2019 wurden Rückstellungen in Höhe von 1.562 Tsd. € aufgelöst (2018: 381 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** reduzierte sich im Vorjahresvergleich um -10% von 15.544 Tsd. € in 2018 auf 13.970 Tsd. € in 2019. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 69 Dienstnehmer (2018: 67). Im Vorjahr enthielt diese Position Sonderzahlungen auf Basis der in den Vorstandsverträgen bestehenden „Change of Control“-Klausel im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel aufgrund der Veräußerung der von der IMMOFINANZ-Gruppe an CA Immo gehaltenen

26%- Beteiligung an einen von Starwood Capital Group ("Starwood") verwalteten Luxemburger Fonds. Details zur Vorstandsvergütung finden Sie im Anhang.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** inklusive außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von -9.571 Tsd. € beliefen sich insgesamt auf -17.367 Tsd. € (2018: -6.802 Tsd. €). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen -16.466 Tsd. € (2018: -18.373 Tsd. €). Hiervon entfielen -8.362 Tsd. € (Vorjahr: -9.530 Tsd. €) auf allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungs-honorare, Werbe- und Representationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten. Die direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -7.556 Tsd. € (2018: -7.756 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von -10.447 Tsd. € im Vergleich zu -1 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 192.269 Tsd. € (2018: 28.131 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen in Höhe von -138.603 Tsd. € (2018: -7.496 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 21.803 Tsd. € (2018: 21.461 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 12 Tsd. € (2018: 1 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 6.487 Tsd. € (2018: 163.054 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.767 Tsd. € (2018: 147.596 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -137.045 Tsd. € (2018: -5.572 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt -136.736 Tsd. € (2018: -3.111 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** erhöhte sich insgesamt um 17% auf -29.188 Tsd. € (2018: -24.913 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** stiegen um 4% und betragen -2.499 Tsd. € (2018: -2.399 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte stiegen auf -4.408 Tsd. € (2018: -1.774 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von -2.587 Tsd. € in 2018 auf -1.962 Tsd. € in 2019. Mit -19.964 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei -17.623 Tsd. €. Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo

im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Anfang 2020 nutzte CA Immo zum ersten Mal den Eurobond-Markt und begab eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875%. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertete die zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassene Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Nettoerlös dient insbesondere der (Re-)Finanzierung von Immobilien und zukünftigen Akquisitionen bzw. Entwicklungsprojekten sowie der Optimierung der Fremdkapitalstruktur (z.B. Finanzierung von nachstehenden Bar-Rückkaufangeboten von ausstehenden Schuldverschreibungen) und anderen allgemeine Unternehmenszwecken.

Gleichzeitig beschloss die Gesellschaft, die Inhaber der in der nachstehenden Tabelle angeführten Schuldverschreibungen zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf gegen Barzahlung einzuladen.

Emissionsbezeichnung	Rückkaufkurs in %	Angebotener Gesamtnennbetrag in €
1,875% CA Immo Anleihe 2016-2021 ISIN: AT0000A1LJH1	102,55	32.550.000
2,75% CA Immo Anleihe 2015-2022 ISIN: AT0000A1CB33	105,10	32.589.500
2,75% CA Immo Anleihe 2016-2023 ISIN: AT0000A1JVU3	107,10	33.379.000

Die Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf hatte sich ursprünglich auf ein Maximalvolumen von

60 Mio. € bezogen. Die CA Immo hat jedoch entschieden, keine Proratierung vorzunehmen und die angebotenen Gesamtnennbeträge zur Gänze anzunehmen. Die Abwicklung, d.h. die Zahlung des Rückkaufpreises und die Ausbuchung der von CA Immo angenommenen Stücke der Schuldverschreibungen aus den Depots der Anleihegläubiger, fand am 5. Februar 2020 statt. Die Transaktion wurde von J.P. Morgan als Sole Global Coordinator und Erste Group, J.P. Morgan und Morgan Stanley als Joint Bookrunner begleitet.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um -71% auf 52.780Tsd. € (2018: 180.238Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 42.333Tsd. € (2018: 180.238Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 4.370Tsd. € (2018: 2.960Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2019 ein **Jahresüberschuss** von 46.703Tsd. € nach 183.197Tsd. € per 31. Dezember 2018. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von 0Tsd. € (2018: -4.652Tsd. €) für die per 31. Dezember 2019 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.780.037 Stück eigenen Aktien (rund 6% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 860.827Tsd. € (2018: 766.007Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 907.530Tsd. € (2018: 944.552Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine Anhebung um rund 11%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2019 (37,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Da die Dauer der COVID-19 Krise, deren finanziellen, allgemeinen geschäftlichen und immobilien-spezifischen Auswirkungen sowie der Zeitpunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2020 nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderung vor.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 197.163Tsd. € (2018:

30.648 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 39.611 Tsd. € (2018: -286.827 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -271.555 Tsd. € (2018: 205.448 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 3.847.356 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 3.629.907 Tsd. € per 31.12.2019.

Das **Anlagevermögen** ging von 3.716.025 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 3.533.787 Tsd. € per 31. Dezember 2019 zurück. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2019 bei 97% (31.12.2018: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 427 Tsd. € (31.12.2018: 271 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt acht Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 250.895 Tsd. € (31.12.2018: acht Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 241.736 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich

insgesamt auf 252.370 Tsd. € (31.12.2018: 243.078 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** reduzierten sich um -6% auf 3.280.990 Tsd. € (31.12.2018: 3.472.676 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.600.186 Tsd. € (31.12.2018: 2.716.231 Tsd. €).

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich von 125.418 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 92.283 Tsd. € per 31. Dezember 2019. Die **Forderungen** verzeichneten einen Anstieg um 5% auf 31.998 Tsd. € (31.12.2018: 30.351 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2019 über **liquide Mittel** in Höhe von 60.285 Tsd. € (31.12.2018: 95.066 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag auf 2.480.708 Tsd. € (31.12.2018: 2.517.730 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 68% (31.12.2018: 65%). Das Anlagevermögen war zu 70% (31.12.2018: 68%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 19.860 Tsd. € (31.12.2018: 15.369 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.311.792 Tsd. € per Jahresende 2018 auf 1.122.879 Tsd. € per 31. Dezember 2019.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2018	Veränderung			Zuweisung zu		31.12.2019
		eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Rücklagen		
Grundkapital	676.316	0	0	0	0	676.316	
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	854.841	
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	0	42.021	
Bilanzgewinn	944.552	0	-83.725	46.703	0	907.530	
Summe Eigenkapital	2.517.730	0	-83.725	46.703	0	2.480.708	

AKTIONÄRSSTRUKTUR UND ANGABEN ZUM KAPITAL (INFORMATION GEMÄß § 243 A UGB)

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 26% (25.843.652 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. Star-

wood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Während sich im Vorjahr noch AXA S.A. (rund 5%) und BlackRock Inc. (rund 4%) zu den größeren Aktionären von CA Immo zählten, sind der Gesellschaft mit Ausnahme der S IMMO Gruppe, die rund 6% an CA Immo hält, aktuell keine weiteren Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Angaben zum Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtausschluss) um bis zu 359.168.301,36 € (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023.

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

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2019 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 8. November 2021, 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 Börsetage betragen. Die sonstigen Rückkaufsbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären

und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2019 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

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

„Change of Control“ Regelungen

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit

infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe 25% der Stimmrechte in der Hauptversammlung erlangt oder in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein Pflichtanbot gemäß Übernahmegesetz legen muss. Firmenzusammenschlüsse gelten grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Die maximale Berechnungsgrundlage für die Entschädigung der fixen Vergütung beträgt aktuell zwei Jahresfixbezüge. Darüber hinaus muss die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied auf Grundlage der bestehenden Vorstandsverträge eine abhängig von seiner konkreten Tätigkeit und Position prozentuelle Abschlagszahlung als Entschädigung für die entgangene variable Vergütung in der Höhe von maximal 80% von zwei Jahresfixbezügen gewähren. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels innerhalb der Sphäre des Großaktionärs Starwood wurde für alle derzeit amtierenden Vorstandsmitglieder vertraglich ausgeschlossen.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2019 geltenden Fassung (vom Jänner 2018) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2019 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch

auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/> zur Verfügung.

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen (wie auch zum Thema COVID-19 Virus der Fall) zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung

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

von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehrjahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2018) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsgebunden.

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 Unterneh-

mensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

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

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschaftsentwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Faktoren 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 sowie 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.

Wenngleich das aktuelle wirtschaftliche Umfeld nach wie vor durch Niedrigzinsen und vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios bestimmt wird, ist nicht auszuschließen, dass sich ein **Zinsanstieg** negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben von CA Immo auswirkt. Die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären. Auch eine allfällige Wiedereinführung nationaler **Währungen** durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

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

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche Auswirkungen der Ausbruch der **COVID-19 Pandemie** haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. So warnt die OECD, dass eine länger anhaltende COVID-19 Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. Christine Lagarde, Präsidentin der europäischen Zentralbank, ließ verlauten, dass der Ausbruch der COVID-19 Pandemie unvorhersehbare Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringe.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19 Pandemie auf die Weltwirtschaft.

So entschied sich die FED den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade

verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch überteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Aktuell ist Deutschland mit einem Anteil von 51% weiterhin größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Zielverteilung sieht neben dem österreichischen Markt eine in etwa gleichgewichtete Portfolioaufteilung zwischen Deutschland und Osteuropa vor. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 500 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets

der Gruppe repräsentieren weniger als 28% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2019 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmietlöhne sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelmietler im Portfolio. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Aufgrund der noch nicht einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind Einbußen in Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Die Ertragslage der Gruppe ist zudem von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn schmälern. CA Immo setzt daher

auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsströme abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschätzungen erfasst.

Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit

durchgeführt werden. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit ausgeschlossen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. 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 Verfahrensrecht, 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. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo entschlossen, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, wird das Unternehmen zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € einbringen.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

Steuerliche Risiken

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuerrückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen sind bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß gemäß IAS 12 angesetzt.

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen

seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partner Risiken

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

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, 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 bzw. Wandelschuldverschreibungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Um das seit Dezember 2015 bestehende Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** Baa2 von Moody's beizubehalten, bedarf es zudem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen

und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 86% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten 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 auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht kaum. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

AUSBLICK

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19-Virus und seiner noch nicht zur Gänze absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Zentrale Herausforderungen sind neben der aktuell global fortschreitenden Pandemie der gedämpfte Welthandel, der Übergang des deutschen Automobilsektors zu alternativen Antriebsformen und damit einhergehende Implikationen für die Gesamtwirtschaft. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen die Gefahr der COVID-19-Pandemie für die europäische und globale Wirtschaft.

Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen in den CA Immo Kernmärkten; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sind noch nicht absehbar (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Ent-

wicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der vergangenen Jahre verfügt CA Immo über eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten. 2019 war insbesondere von einem starken organischen Portfoliowachstum geprägt. Eine positive und stabile gesamtwirtschaftliche Situation vorausgesetzt, sollen neben der Fortführung des Wachstums durch profitable Projektentwicklungstätigkeit zusätzlich selektive Ankäufe von Bestandsimmobilien mit Wertschaffungspotenzial in den Kernmärkten umgesetzt werden. Die dadurch zu erwartende Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, soll die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit von CA Immo weiter erhöhen.

Die Portfoliostrategie des Unternehmens setzt unverändert auf ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowohl in Bezug auf Standort- als auch Gebäudequalität und eine klare Fokussierung auf attraktive Metropolen in Zentral- und Osteuropa.

Development

Im Jahr 2019 wurden drei Entwicklungsprojekte fertig gestellt und neue Entwicklungsprojekte in Berlin und Prag begonnen, im Folgejahr sind weitere fünf Projektfertigstellungen in München, Berlin und Mainz geplant. Hochqualitative Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll.

Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur. Die erstmalige Emission einer Benchmark-Anleihe repräsentiert einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, diversifiziert die Finanzierungsstruktur und beschleunigt deren Optimierung. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb über den Betrachtungszeitraum unverändert. Das Rating sowie der stabile Ausblick wurden zuletzt am 18. März bestätigt.

Wesentliche Parameter, die den für 2020 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 als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuelles Beispiel ist insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“). Für das Testlabor cube berlin kooperierte CA Immo u. a. mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für

technische Studiengänge in Deutschland. Hier wurden neueste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt getestet und entwickelt.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)** (www.office21.de). Die aktuelle Forschungsphase 2018–2020 beschäftigt sich u. a. mit der Frage, in welchem Maß smarte Büroumgebungen die Produktivität von Mitarbeitern steigern können und welche Teamtypologien und damit verbundene räumliche Voraussetzungen Arbeitsprozesse optimal unterstützen.

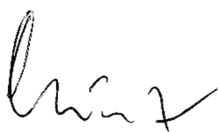
Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

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

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

Wien, 25.3.2020

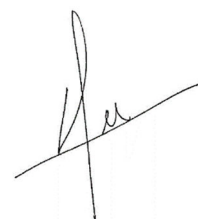
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



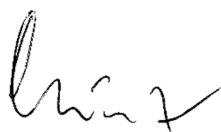
Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

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, 25.3.2020

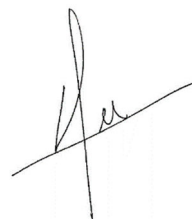
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BESTÄTIGUNGSVERMERK^{*)}**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Titel

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2019 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.600.186) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 680.530) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 137.045 sowie Zuschreibungen auf diese in Höhe von TEUR 5.767 im Jahresabschluss erfasst.

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

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unab-

hängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe von Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Über-

einstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

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

erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk). Von den sonstigen Informationen haben wir den „Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht“ vor dem Datum des Bestätigungsvermerkes erhalten. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht sowie die darin enthaltenen übrigen sonstigen Informationen werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben. In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 25. März 2020

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

KONTAKT

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

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

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Claudia Höbart, Christoph Thurnberger
Gestaltung: Cornelia Kellner, Jasmin Eichtinger
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 Wirtschaftsmaterialien nicht zu gefährden.

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

