
JAHRESFINANZBERICHT 2022
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

22

INHALT

| | |
|---|------------|
| KONZERNLAGEBERICHT | 2 |
| Konzernstruktur | 3 |
| Immobilienmärkte | 4 |
| Immobilienvermögen | 8 |
| Bestandsimmobilien | 11 |
| Immobilienvermögen in Entwicklung | 14 |
| Immobilienbewertung | 18 |
| Finanzierungen | 21 |
| Ergebnisse | 26 |
| Ausblick | 34 |
| EPRA Kennzahlen | 36 |
| Nachtragsbericht | 39 |
| Risikobericht | 40 |
| Informationen gem. § 243 A UGB | 52 |
| ESG-Bericht | 54 |
| ESG-Anhang | 91 |
| | |
| KONZERNABSCHLUSS | 106 |
| A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 110 |
| B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 111 |
| C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022 | 113 |
| D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 114 |
| E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 116 |
| F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2022 | 119 |
| | |
| ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS) | 227 |
| | |
| BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS) | 228 |
| | |
| JAHRESABSCHLUSS | 236 |
| | |
| LAGEBERICHT | 260 |
| | |
| ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (EINZELABSCHLUSS) | 292 |
| | |
| BESTÄTIGUNGSVERMERK (EINZELABSCHLUSS) | 293 |
| | |
| KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM | 299 |

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Serbien vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochter- bzw. Holdinggesellschaften bestehen – nach der Liquidation nahezu aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus Rumänien – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 umfasst der Konzern insgesamt 144 Gesellschaften (31.12.2021: 165) mit 392 Mitarbeitern (31.12.2021: 441).

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

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa (31.12.2021: 6,3Mrd. €).

Standort Österreich

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

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

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die CA Immo Deutschland GmbH mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften.

Die Bestandsimmobilien werden Großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die DRG Deutsche Realitäten GmbH – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement wird durch die CA Immo Tochter omniCon durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Zentral- und Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften enthalten. Sämtliche zentral- und osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen gemanagt.

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

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

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

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

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

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND ¹⁾

Nachfrage

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

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

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

Mieten

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

Neue Flächen und Leerstand

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

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

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

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

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

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

BÜROMÄRKTE IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

Nachfrage

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

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

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

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

Mieten

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

Neue Flächen und Leerstand

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

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBILIENVERMÖGEN

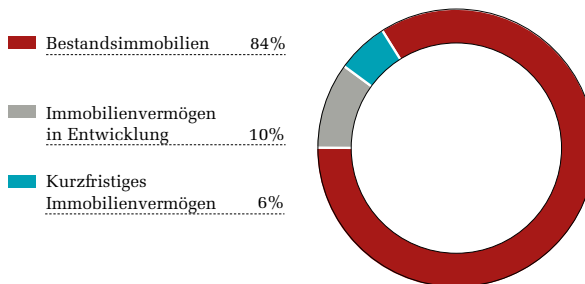
Geschäftsfelder und Kernmärkte

Das Kerngeschäft der CA Immo Gruppe teilt sich in die Geschäftsfelder Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklung. In beiden Geschäftsfeldern ist CA Immo auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolstädten spezialisiert. Ziel ist die laufende Optimierung, Wertsteigerung und profitable Bewirtschaftung des Bestandsimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernstädten. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Aufbereitung, Verwertung bzw. Bebauung von Grundstücksreserven.

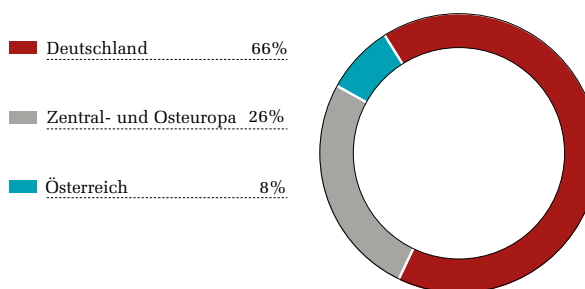
5,9 Mrd. € Immobilienvermögen

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

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



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



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2022 (PORTFOLIOWERTE)

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

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

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

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2022

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

Projektfertigstellungen

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

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

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



Das Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2021 AUF 2022 UND KENNZAHLEN 2022

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

¹⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

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

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

Akquisitionen

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

Verkäufe

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

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

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

Investitionen

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

ÜBERSICHT DER IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

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

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

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

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

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

Aufgegebener Geschäftsbereich Rumänien

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

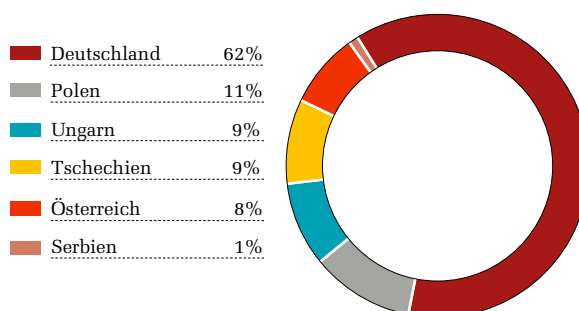
Anteiliges Bestandswachstum in Deutschland

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

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

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

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



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN

| | Buchwert in Mio. € | Vermietbare Fläche in m ² | Vermietungsgrad in % | Annualisierter Mieterlös in Mio. € | Rendite in % |
|----------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Österreich | 377,1 | 132.406 | 84,6 | 19,5 | 5,2 |
| Deutschland | 2.484,6 | 382.829 | 96,1 | 91,1 | 3,7 |
| Tschechien | 473,5 | 145.989 | 94,6 | 25,8 | 5,4 |
| Ungarn | 456,9 | 194.361 | 71,8 | 25,8 | 5,6 |
| Polen | 514,9 | 156.179 | 92,7 | 33,3 | 6,5 |
| Serbien | 37,6 | 19.621 | 78,4 | 2,9 | 7,8 |
| Zwischensumme | 4.344,6 | 1.031.385 | 89,9 | 198,3 | 4,6 |
| Sonstige Bestandsimmobilien | 634,2 | 83.334 | | | |
| Gesamtes Bestandsvermögen | 4.978,7 | 1.114.719 | | | |

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

²⁾ Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien, Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“) und Projektfertigstellungen, die noch in der Stabilisierungsphase sind, fließen nicht in die Berechnung dieser Kennzahlen ein. Deshalb sind diese Immobilienarten in der Tabelle „Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen.

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

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

Vermietungsleistung 2022

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

Mieterstruktur und Auslaufprofil der Mietverträge

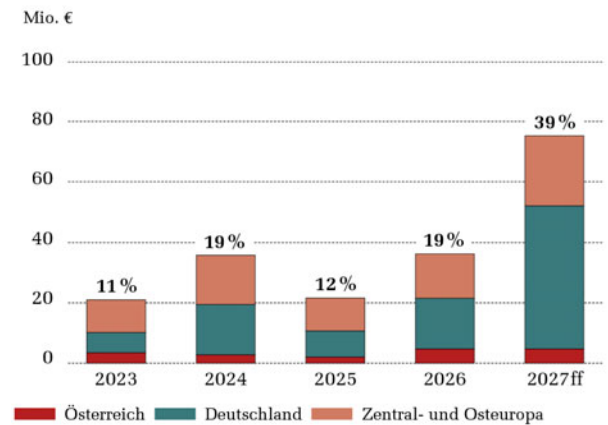
Knapp 40% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,4 Jahren (2021: 4,0 Jahre). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor.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

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN ¹⁾

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

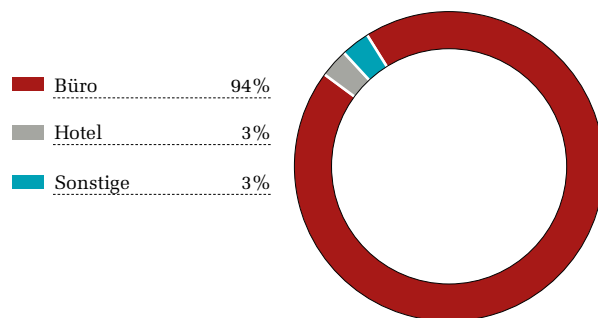
¹⁾ Exkl. Rumänien

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE ¹⁾

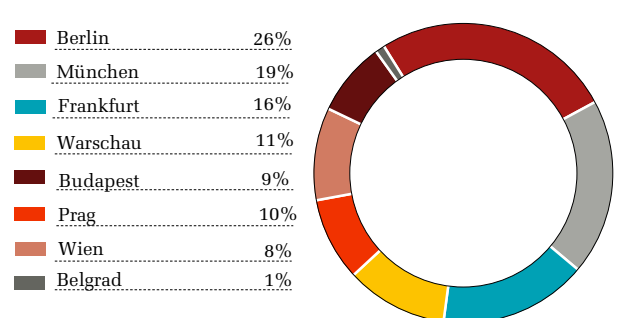


¹⁾ auf Basis der annualisierten Mieterlöse, Laufzeit bis zum nächstmöglichen Vertragsende

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



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



Like-for-like Portfolioentwicklung

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

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

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

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG

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

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

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

100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

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

Projektfertigstellungen 2022

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

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

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

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

PROJEKTE IN UMSETZUNG

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

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

²⁾ Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

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

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

Projekt-Vorvermietungen

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

Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten

Berlin

Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 60 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung mit Upbeat und Hochhaus am Europaplatz zwei Büroprojekte in Umsetzung, die beide bereits vor Baustart komplett an die Deutsche Kreditbank (DKB) bzw. an KPMG vorvermietet wurden.

Mainz

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

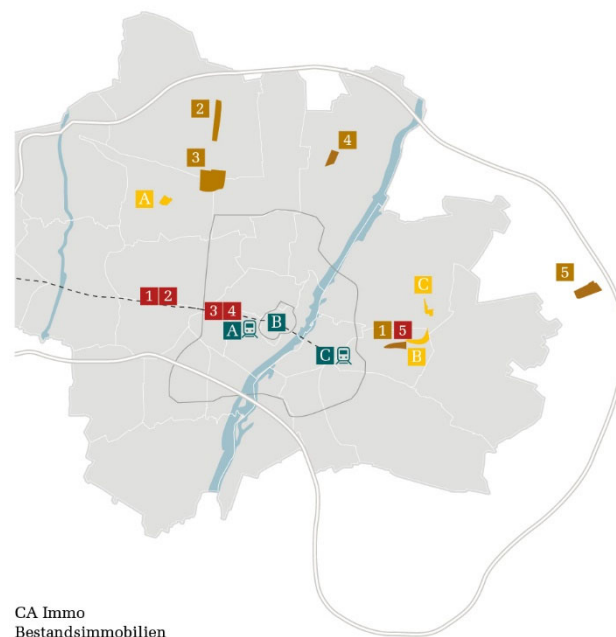
München

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

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

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

CA IMMO GRUNDSTÜCKSRERVE IN MÜNCHEN



CA Immo Bestandsimmobilien

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

CA Immo Grundstücksreserve

- A Moosach
- B Rangierbahnhof Ost
- C Daglfing

CA Immo Quartiersentwicklung

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

Orientierungspunkte

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

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

BESTANDSIMMOBILIEN

- | | | | |
|---|--|---|--|
| 1 | JOHN F. KENNEDY HAUS Büro / 18.000m ² / 2015 / vermietet | 5 | BÜROGEBÄUDE HEIDESTRASSE 58 Büro / 12.800m ² / 2018 / vermietet |
| 2 | INTERCITY HOTEL BERLIN Hotel / 20.600m ² / 2013 / vermietet | 6 | HAMBURGER BAHNHOF Museum |
| 3 | MONNET 4 Büro / 8.100m ² / 2015 / vermietet | 7 | BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS Büro / 2.800m ² / 2019 / vermietet |
| 4 | TOUR TOTAL Büro / 14.200m ² / 2012 / vermietet | 8 | MY.B Büro / 14.800m ² / 2020 / vermietet |



PROJEKTE IN UMSETZUNG

9 HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ

Büro / 22.900 m² / 2024 / in Bau

10 UPBEAT

Büro / 34.900 m² / 2026 / in Bau

PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG

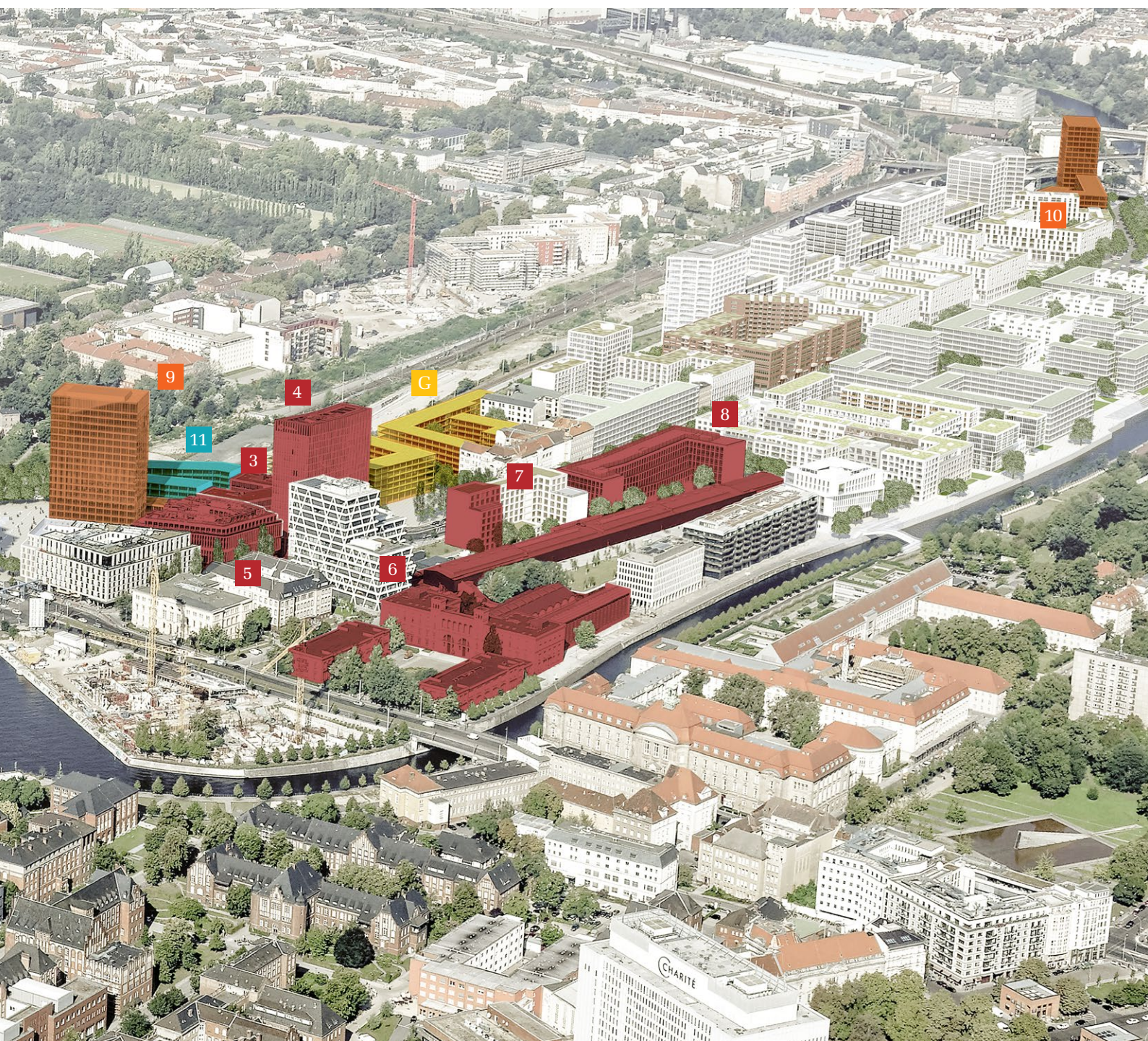
11 BAUFELD 2

Büro / 17.000 m² / 2026 / in Bauvorbereitung

GRUNDSTÜCKSRERESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

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

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2022 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet. 2022 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen durch CB Richard Ellis durchgeführt.

Marktumfeld 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖSTERREICH

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

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

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

DEUTSCHLAND

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

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

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

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

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

BEWERTUNGSERGEBNIS ZENTRAL- UND OSTEUROPA ¹⁾

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

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

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

Finanzierungslinien

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

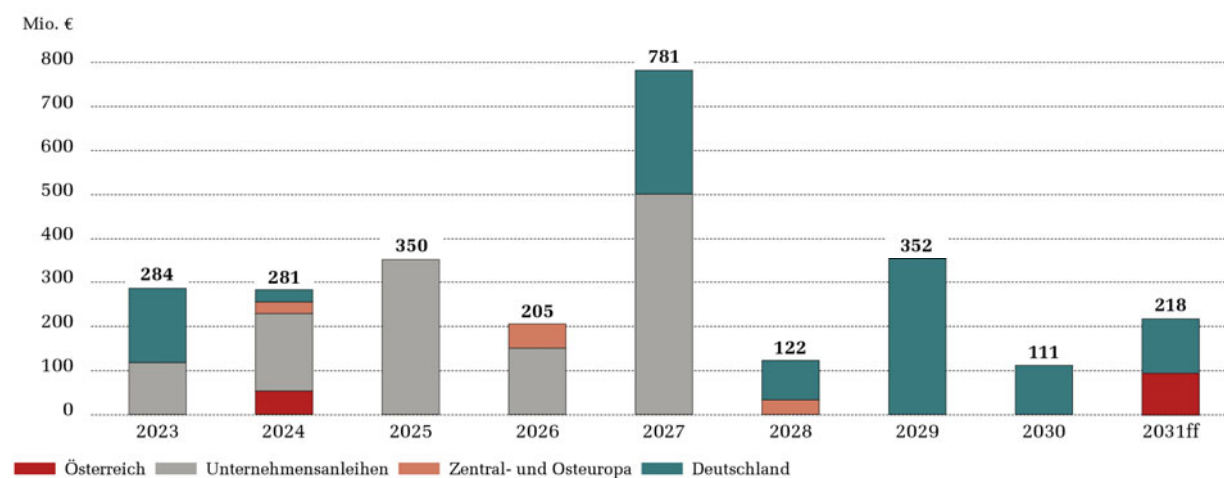
Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine im vierten Quartal 2021 abgeschlossene und im Jahr 2022 um ein weiteres Jahr bis 2025 verlängerte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €, deren Marge unter anderem an die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens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

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

Auslaufprofil

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

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



¹⁾ Die Datenbasis umfasst voll konsolidierte Finanzierungen

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

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

Investment Grade Rating

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Infolge der Anteilsaufstockung von SOF-11 Klimt CAI S.à. r.l. setzte Moody's

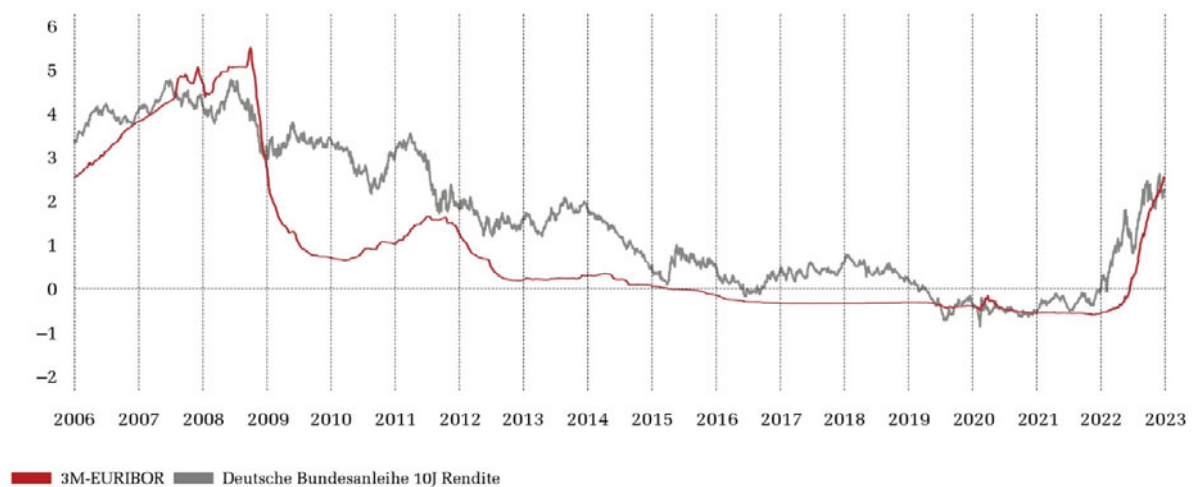
das langfristige Emittentenrating und das Senior Unsecured Rating von CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herab. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Februar 2023 von Moody's bestätigt.

Das Investment Grade Rating von CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt. Für den Konzern erweitert sich damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Investment Grade Ratings sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft sowie eine damit verbundene solide Zinsdeckung und eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

Unverändert niedrige Finanzierungskosten

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

ZINSENTWICKLUNG



Quelle: Bloomberg
Zinssatz in %

FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

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

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSTRATEGIE

Finanzierungsstrategie

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

Der Erhalt sowie die mittelfristig beabsichtigte Verbesserung des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 30-35% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 92%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

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

platzierten Unternehmensanleihen sowie einem Schuldschein. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

Unbesicherte Finanzierungen

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag sechs am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,29 Mrd. €. Davon entfallen rund 117 Mio. € auf die im Februar 2023 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche nach dem Bilanzstichtag aus frei verfügbaren liquiden Mitteln getilgt wurde. Zusätzlich platzierte CA Immo im Mai 2022 seinen ersten grünen Schuldschein mit einem Gesamtvolumen von 75 Mio. €.

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

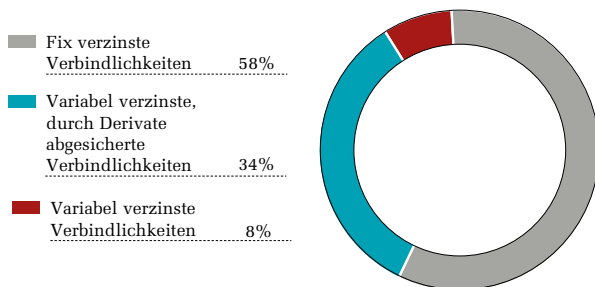
Anleihen

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

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

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

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



Langfristige Zinsabsicherungen

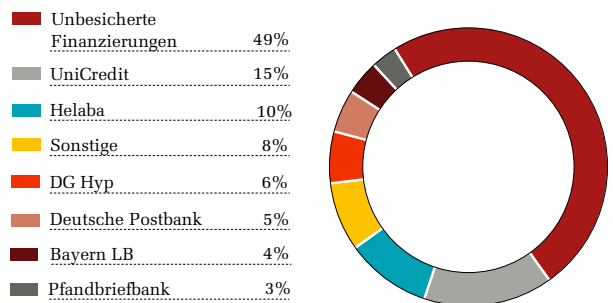
Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen neben administrativen Aufwendungen eine wesentliche Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen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

es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr 2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Besicherte Finanzierungen

CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 15% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, DG Hyp, Deutsche Postbank, Bayern LB und die Pfandbriefbank.

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



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

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

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

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

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

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

ERGEBNISSE

VERKAUF DER RUMÄNISCHEN PLATTFORM

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

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

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

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

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

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

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

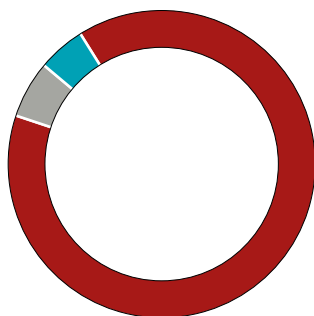
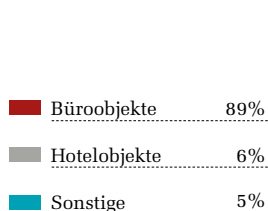
Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –33,0 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (2021: –24,7 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 8,9 Mio. €), Vermittlungshonorare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

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

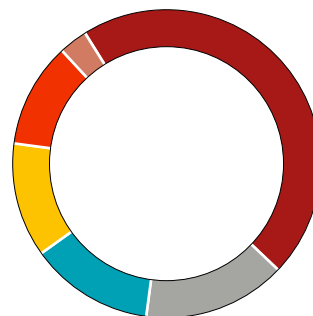
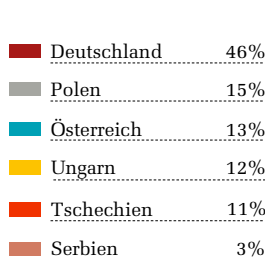
Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, sank von 87,7% im Vorjahr auf 84,6%.

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

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



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



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

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

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

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

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

Verkaufsergebnis

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

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

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

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

Indirekte Aufwendungen

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

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

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 3,2 Mio. € im Jahr 2021.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

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

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

Neubewertungsergebnis

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

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

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

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

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2022 summierte sich dieser Beitrag auf 26,5 Mio. € (2021: 3,6 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

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

Finanzergebnis

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

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

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

Das Ergebnis aus Derivaten entwickelte sich als Folge der Zinsentwicklung positiv und stand bei 90,3 Mio. € (2021: -25,9 Mio. €). Der Wert des Jahres 2021 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen und im Jahr 2021 vollständig gewandelten Wandschuldverschreibung in Höhe von -46,2 Mio. €. Dieses Instrument bestand aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wurde mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet. Demgegenüber führte die Zinsentwicklung über das Jahr 2022 zu einem positiven Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von 89,8 Mio. € (2021: 20,3 Mio. €).

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

Ergebnis vor Steuern (EBT)

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

Steuern vom Einkommen

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

Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)

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

Periodenergebnis

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

Cashflow

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

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

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

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

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

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2022 wurde ein FFO I in Höhe von 125,3 Mio. € generiert, –2% unter dem Vorjahreswert von 128,3 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,25 €, ein Rückgang von ebenso –4% zum Vorjahreswert (2021: 1,31 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von >125 Mio. € wurde damit erreicht. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 8,8 Mio. € (2021: 13,9 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie Finanzierungsaufwendungen in Höhe von 5,3 Mio. €, administrative Aufwendungen im Ausmaß von 3,3 Mio. € sowie operative Aufwendungen in Höhe von –0,4 Mio. €.

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Beinhaltet sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse, die im FFO1 bereinigt wurden

BILANZANALYSE

Aktivseite

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

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

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

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

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

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

Passivseite Eigenkapital

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

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

Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

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

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

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

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2022 auf Basis des Konzernergebnisses liegt mit 2,3% (2021: 14,9%) unter diesem Zielwert. Der Rückgang zum Vorjahr ist im

Wesentlichen auf das negative Immobilienneubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurde mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel „Strategie“).

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 90% (rund 89% per 31. Dezember 2021)¹⁾.

Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio von CA Immo weist zum 31. Dezember 2022 eine Leerstandsquote von rund 10% aus (31. Dezember 2021: rund 11%).

WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf 4,4 Jahre (31. Dezember 2021: 4,0 Jahre, exkl. Rumänien).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.

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

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

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

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

¹⁾ 2022: Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der in 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; 2021: Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie exkl. der 2021 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House, Missouri Park (Prag) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befanden.

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

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

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

Strategischer Fokus zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

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

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

Kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität

Neben der kontinuierlichen Fokussierung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung.

Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten. Der Portfolioanteil der beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich soll mittelfristig auf über 80% ansteigen.

Unsere tiefe Wertschöpfungskette rund um hochqualitative Büroimmobilien in attraktiven Metropolregionen macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiter ausbauen, um unsere gute Marktposition langfristig zu festigen.

Der gewinnbringende Verkauf von nicht-strategischen Objekten im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll unsere Portfolioqualität und -resilienz weiter erhöhen. Die Reinvestition der Erlöse aus dem Verkauf nicht-strategischen Immobilien in Akquisitionen oder in die strategische Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität, Resilienz sowie der Effizienz der Bewirtschaftung. Darüber hinaus soll mit der Umsetzung innovativer Nutzungskonzepte der ökologische und technologische Standard im gesamten Portfolio zusätzlich gehoben werden.

Sukzessive Realisierung der strategischen Entwicklungspipeline

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

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

Wesentliche Geschäftsparameter

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

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Auswirkung von flexiblen und hybriden Arbeitsformen („Work-from-home“) auf die Nachfrage nach Büroimmobilien.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

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

Nach eingehender Prüfung hatte CA Immo im Vorjahr beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn

des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Tatsache, dass aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 inkl. Sonderausschüttungen bereits im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

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

Aktienrückkauf

Nachdem im Jahr 2022 ein Aktienrückkaufprogramm über 1.000.000 Aktien abgeschlossen wurde, beschloss der Vorstand im Dezember 2022 erneut auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien mit einem Volumen von bis zu 2.000.000 Stück durchzuführen. Bis zum 31.12.2022 wurden im Zuge dieses Aktienrückkaufprogramms 80,364 Aktien im Wert von rund 2,1 Mio. € erworben.

Jahreszielsetzung 2023

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

¹⁾ Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value-Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse,

sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Shareholder Value zu verstehen, wenn die Vermögenswerte des Unternehmens verkauft und/oder die Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Zu diesem Zweck bietet der EPRA Net Disposal Value dem Leser ein Szenario, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in ihrem vollen Umfang berechnet werden, einschließlich der nicht in der Bilanz ausgewiesenen Steuerbelastung, abzüglich der daraus resultierenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als "Liquidations-NAV" betrachtet werden, da die beizulegenden Zeitwerte in vielen Fällen keine Liquidationswerte darstellen.

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

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

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

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

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

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

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

NACHTRAGSBERICHT

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

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

Portfoliotransaktionen

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

Aktienrückkaufprogramm

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

Dividende

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

Änderungen im Vorstand

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in Bezug auf hybride und flexible Arbeitswelten der Zukunft, Digitalisierung sowie nachhaltiges Büroflächenmanagement im Fokus.

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

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Mieterausfallsrisiko

Finanzrisiken

Währungsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Liquiditätsrisiko
Steuerrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales (gesellschaftliches) Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen der strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentritt. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewer-

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

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings, die u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die kontinuierliche Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen.

Zusätzlich führt CA Immo nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden

grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Prüfungsausschuss berichtet.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das Interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu gewährleisten. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie das Zinsniveau. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern und einer generellen Abschwächung der Marktaktivität führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen veräußern zu können.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien weiter nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Wie sich bereits im vierten Quartal des Jahres 2022 abzeichnete, ist generell nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien weiter steigen und die Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2022, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwächeren Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE - Märkten tätig. Mit einem Anteil von rund 66% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In puncto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt. Darüber hinaus werden

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

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. ONE). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 40% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2022 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmieterlösen waren PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH zum Bilanzstichtag die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektenebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieterlöse nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig

an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine - Konfliktes ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die im Laufe des Jahres 2022 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2023 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Ein Ausfallrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge (rund 95%) der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst. Nicht zuletzt sind hier behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase)

gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen geprüft von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte Upbeat sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtsschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtsschaffung mit eigenen Kapazitäten

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

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

FINANZRISIKEN

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Kapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr,

dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Um das Long Term Issuer **Investment Grade Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) zu erhalten bzw. langfristig zu verbessern, bedarf es zudem unter anderem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung, einer soliden Zinsdeckung sowie einem hinreichend großen Pool an unbelasteten Immobilien.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung

aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

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

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine möglichst hohe Zinsabsicherungsquote. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-Euribor ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen.

Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen 92% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den

letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Steuerliche Risiken

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

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall

von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

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

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

Währungsrisiken

Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten

in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

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

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsstrome abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung be-

rücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschatzungen erfasst.

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

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

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Ab-

läufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „**BUWOG** Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem **BUWOG** - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse und den Betrieb sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen insbesondere auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe

haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

ESG-RISIKEN

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

Umweltrisiken

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



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Ziele, Maßnahmen, Prozesse und Systeme in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierungen, ESG Reporting, Green Financing, etc.).

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


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

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontamination** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilien erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung

bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence - Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.

Soziale Risiken

 Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Wohlergehen, Gesundheit und Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

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

Governance Risiken

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

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische **Hinweisgebersystem**¹⁾ auf der Website des Unternehmens zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätige Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics

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

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar²⁾.

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

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

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 59% per 31. Dezember 2022 (62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (5,01% auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht¹⁾ dargestellt.

ANGABEN ZUM KAPITAL

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

Zur Bedienung der ausgeübten Wandlungsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde im Jahr 2021 – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2022 ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 € besteht, das bis längstens 18. September 2023 in Anspruch genommen werden kann.

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667

Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

AKTIENRÜCKKAUF

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

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

CA Immo ist Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2022.

Standards und Richtlinien der Berichterstattung

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

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

Die **EPRA sBPR-Richtlinien** bieten – basierend auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – eine konsistente Methode zur vergleichbaren Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und decken die Kategorien Umwelt, Soziales sowie Unternehmensführung (ESG) ab. Die **TCFD-Empfehlungen** stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken. Darüber hinaus zeigen und erläutern wir die im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen**.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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

ESG Berichterstattung: Status und Ausblick

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Im Jahr 2022 wurde unsere ESG Berichterstattung mit dem **„Effective Sustainability Communicator Austria Award 2022“** ausgezeichnet. Die dem Preis zugrunde liegende, von der HHL Leipzig Graduate School of Management durchgeführte Analyse bewertete hierbei die Qualität des Sustainability Reportings, das integrative Nachhaltigkeitsverständnis sowie die Kohärenz der Darstellung von Nachhaltigkeitsthemen in wichtigen Kommunikationsformaten.¹⁾ Darüber hinaus wurde unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht 2022 im dritten Jahr in Folge mit einem **„EPRA sBPR Gold“ Award** für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. CA Immo war ein weiteres Jahr in Folge im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht.²⁾

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

¹⁾ <http://www.caimmo.com/de/award>

²⁾ <http://www.voenix.at>

CA IMMO ESG-RATINGS IM DREIJAHRVERGLEICH

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



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

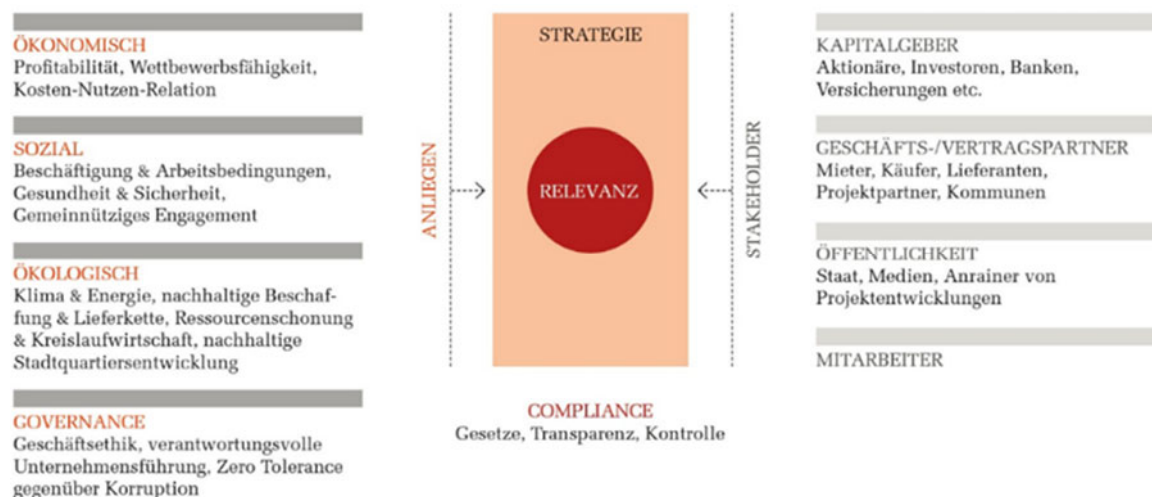
Stakeholder Dialog und politisches Engagement

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

Unsere Stakeholder-Beziehungen verlaufen auf mehreren Ebenen. CA Immo-Mitarbeiter stehen in ständigem, direkten Dialog mit Anlegern, Investoren, Mietern, Geschäftspartnern, Kommunen und Behörden, Medien sowie Kollegen und Job-Bewerbern. Zudem werden standardisierte Mitarbeiter-Befragungen durchgeführt. Externe Medien-Berichterstattung sowie Analysten-Einschätzungen zum Unternehmen werden einem laufenden Monitoring unterzogen. Unsere Richtlinien in Bezug auf politische Einflussnahme (Lobbying) finden sich in unserer Grundwerte-Erklärung (Code of Ethics & Conduct) unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien>.

Ein offener, frühzeitiger Austausch und die partnerschaftliche Kooperation mit Kommunen, Anrainern und sonstigen Anspruchsgruppen im Kontext von Entwicklungsprojekten sind für CA Immo wesentliche Erfolgsfaktoren für die Schaffung nachhaltiger und lebendiger Quartiere. Deshalb treten wir mit den relevanten Gruppen bereits im frühen Projektstadium in aktiven Dialog. Dies kann u. a. in Form von Nachbarschafts- oder öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen oder Informationsbereitstellung an öffentlichen Orten, an die lokale Presse oder auch im persönlichen Dialog mit ausgewählten Zielgruppen erfolgen. Am Anfang jeder CA Immo-Quartiersentwicklung steht ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Architekturwettbewerb, der transparent ausgelobt und international ausgeschrieben wird. Vertreter sämtlicher, mit der Quartiersentwicklung in Verbindung stehender Interessengruppen sind in diesen Prozess eingebunden.

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

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



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

Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -risiken

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

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

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

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



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

Relevanz und Prioritäten der CA Immo Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie im Einklang mit dem Geschäftsmodell und sämtlichen Stakeholder-Interessen steht, hat CA Immo im Geschäftsjahr 2022 eine Aktualisierung der Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Der Prozess der Analyse und Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Damit wurde bereits jetzt die erste Grundlage für die Erfüllung der kommenden regulatorischen Anforderungen geschaffen.

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

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

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

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

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

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

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

Im Bereich Umwelt:

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

- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

Im Bereich Soziales und Governance:

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
















Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse, bei der die interne Experteneinschätzung als auch die externe Stakeholdersicht berücksichtigt wurden, sind im Folgenden in Form einer Liste der wesentlichen Themen von CA Immo dargestellt und sechs Fokusbereichen zugeordnet. Die Fokusbereiche spiegeln unsere strategische Ebene des ESG Managements wider. Sie definieren zudem den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Sie geben die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor.

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

STRATEGISCHE ESG FOKUSBEREICHE DER CA IMMO



NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN UND FOKUSBEREICHE

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

UN Sustainable Development Goals (SDGs)

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

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen branchenrelevante Forschung und Entwicklung. So ist CA Immo seit vielen Jahren aktives Mitglied in Organisationen, die:

- nachhaltige Stadt- sowie Projektentwicklung fördern, z. B. die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB) oder das Urban Land Institute (ULI)
- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z. B. die European Public Real Estate Association (EPRA), der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der ESG Circle of

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

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















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

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



¹⁾ <https://www.sdgwatch.at/de/ueber-sdgs/>
²⁾ <http://www.ecore-scoring.com>

STRATEGISCHE FOKUSBEREICHE IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

| Fokusbereich | Beschreibung | Schwerpunkthemen der EU-Taxonomie-Verordnung | UN Sustainable Development Goals (SDGs) |
|--|--|--|--|
| Klima & Energie  | <p>Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO₂-Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Eindämmung des Klimawandels Anpassung an den Klimawandel |  |
| Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette  | <p>Wir entwickeln Büroimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung Verantwortung für die Lieferkette |  |
| Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft  | <p>Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall bei Bau, Betrieb und Sanierung von Gebäuden beitragen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen |  |
| Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung  | <p>Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme |   |
| Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance  | <p>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.</p> | <ul style="list-style-type: none"> Menschenrechte Arbeitnehmerrechte Bekämpfung von Korruption |   |
| Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing  | <p>Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter und Dienstleister sowie Mitarbeiter – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.</p> | |  |

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele und Prinzipien im ESG-Kontext zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo aktiv zur Erreichung der von der

Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Die Maßnahmen zur Zielerreichung und deren aktueller Status sind in den einzelnen Kapiteln im Detail beschrieben.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

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

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

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

UMWELT

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

1. KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

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

CO₂-Emissionen und Szenarien der Klimaerwärmung

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

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis zum Abriss – sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen (CO₂) verantwortlich. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als ineffizient und weniger als 1% des nationalen Gebäudebestands wird jährlich im Durchschnitt renoviert²⁾. Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische

Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien), aber auch die Energiewende (Bereitstellung von ausreichend Energie aus erneuerbaren Energieträgern für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

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

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

- **Physische Risiken:** Direkte, physische Schäden an Sachanlagen (Gebäuden, Anlagen und Ausrüstung) durch das sich verändernde Klima, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse (akute Risiken) oder die kontinuierliche Klimaveränderung wie Anstieg des Meeresspiegels bzw. höhere Temperaturen (chronische Risiken).
- **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** Wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden. Diese Risikogruppe inkludiert regulatorische Risiken (in Folge neuer oder verschärfter gesetzlicher Bestimmungen) sowie Risiken durch Veränderung von Markt, Nachfrage und Technologien (Markt- bzw. Wettbewerbsrisiken) oder Reputationsverlust (Reputationsrisiko).

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

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

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

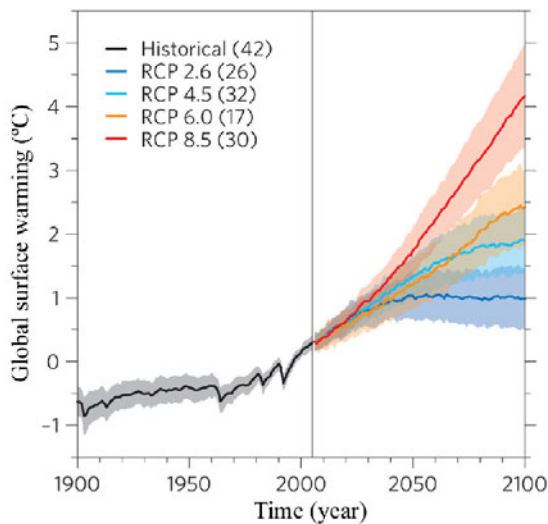
²⁾ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

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

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

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

Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation



Quelle: Researchgate.net ¹

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

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

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

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

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

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

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

PHYSISCHE RISIKEN

| Risikotyp | Risiko-Einschätzung | Potenzielle finanzielle Auswirkungen | Aktion und strategische Vorsorge |
|---|--|---|--|
| Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen | Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz CA Immo Risikoexposure²⁾: Gering ³⁾ | <ul style="list-style-type: none"> – Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt) – Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) – Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb | <ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität im Bestand – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022 – Kontinuierliche Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands – Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen) |
| Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel | Risikogruppe: Chronisch Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ³⁾ : Lang CA Immo Risikoexposure: Gering | <ul style="list-style-type: none"> – Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen – Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs) – Höhere Instandhaltungs- und Baukosten zur Erhöhung der Klimaresilienz – Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich | <ul style="list-style-type: none"> – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie in 2022 mit Analyse geeigneter Anpassungslösungen. – Risikovorsorge u. a. durch Umsetzung von folgenden Anpassungslösungen: – Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme – Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme – Begrünung der Außenflächen – Stetige Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands |

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

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

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

TRANSITIONSRISIKEN

| Risikotyp | Risiko-Einschätzung | Potenzielle finanzielle Auswirkungen | Aktion und strategische Vorsorge |
|---|---|---|---|
| Regulatorische Risiken | | | |
| Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel | Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium | Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO ₂ -neutrale Bauprozesse Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen | Genau Beobachtung der aktuellen und künftigen Rechtslage in unseren Märkten Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz („Der Regulierung voraus sein“) |
| Marktrisiken | | | |
| Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen (EU Green Deal) | Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz | Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital | Klare, messbare ESG Strategie und Ziele Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, ESG-Ratings Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios |
| Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse) | Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium | Sinkende Immobilienwerte Schlechtere Vermarktbarkeit Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) | Hohe Gebäudequalität mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöht die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (Premium-Segment, best-in-class) Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios |
| Reputationsrisiken | | | |
| Attraktivität als Arbeitgeber und Vermieter, Stakeholder-Vertrauen | Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz | Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation Nachteile im Kampf um die besten Köpfe | Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, Stakeholder-Engagement |

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

KLIMACHANCEN

| Chancen | Potenzielle finanzielle Auswirkungen | Aktion und strategische Vorsorge |
|---|--|--|
| Ressourceneffizienz: Effizientere Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch Höherer Wert bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios | <ul style="list-style-type: none"> Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb |
| Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien | <ul style="list-style-type: none"> Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (Fördermittel) | <ul style="list-style-type: none"> CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog) |
| Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings | <ul style="list-style-type: none"> Reputationsgewinn und Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung und höhere Nachfrage nach Produkten/Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“) Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion) | <ul style="list-style-type: none"> CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM) Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard, starker Track-Record und Inhouse Expertise als Green Building Developer) Nutzung von Erkenntnissen und Synergien aus der Projektentwicklung zur Reduktion von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation |
| Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten | <ul style="list-style-type: none"> Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital | <ul style="list-style-type: none"> Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit einem klaren, frühzeitigen Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache Ökologische Finanzierungsstrategie – Unterzeichnung einer nachhaltigkeitsorientierten Finanzierung (RCF) in Höhe von 300 Mio. € (2021) |
| Klimaresilienz | <ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie im Geschäftsjahr 2022 Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands bei Bedarf |

2. BESTANDSPORTFOLIO

Wir haben den Anspruch, unseren Mietern hochwertige Gebäude in Top-Lagen zu bieten. Teil dieses umfassenden Qualitätsanspruchs ist es, nachhaltige und energieeffiziente Gebäude im Bestand zu halten und diese möglichst ressourcenschonend zu betreiben. Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt CA Immo auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Im Zuge dessen

kommen vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung, um die Energiebilanz unserer Gebäude zu optimieren und den CO₂-Fußabdruck und Ressourcenverbrauch zu minimieren (ökologischer Gebäudebetrieb).

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

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GEBÄUDEBETRIEB

| Ziele & Prinzipien | Maßnahmen |
|--|---|
| Klima & Energie | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen) – Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie) – Klimaneutralität bis 2050 | <ul style="list-style-type: none"> – Umstellung der Stromverträge auf 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter beschafft) – Einkauf von klimaneutraler Fernwärme nach lokaler Verfügbarkeit – Green-Lease-Programm zur Reduktion der CO₂-Emissionen (Scope 3) im Gebäudebestand (Mieterbeteiligung) – Aufbau eines digitalen Energiemanagement-Systems für das Bestandsportfolio bis 2025 – Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks des Gebäudebestands – Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand |
| Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Anteils an recyceltem/ wiederverwertbarem Abfall – Reduktion des Wasserverbrauchs | <ul style="list-style-type: none"> – Implementierung eines professionellen Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitorings im Gebäudebetrieb – Green-Lease-Programm zur ressourcenschonenden, nachhaltigen Gebäudenutzung (Mieterbeteiligung) |
| Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Buchwert) | <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung einer Strategie zur (Re-)Zertifizierung des Portfolios – Laufende Überprüfung des Stands an Zertifizierungen – Im Berichtsjahr wurden 12 Rezertifizierungen durchgeführt |
| Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Unfällen in Gebäuden | <ul style="list-style-type: none"> – Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden |

Klima & Energie: Standardisiertes Energiemanagement



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

Um künftig ein noch detaillierteres und zugleich zeitnahes Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen zu ermöglichen, ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems in Umsetzung. Basis dafür sind die Umstellung auf **Smart Meter** für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme (wo möglich), sowie eine Analyse zur Auf- bzw. Umrüstung der Building Management Systeme (BMS) im Gebäudebestand. Durch

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

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

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

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

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

Energieverbrauch und CO₂-Footprint

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

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

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

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

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

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

Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien

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

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

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

Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand

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

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

Die nationale Bündelung und konzernweite Umstellung der **Strombeschaffung** auf erneuerbare Energieträger

(Wind- Wasser- bzw. Sonnenenergie) wurde 2020 abgeschlossen. Die Umstellung des Gebäudebetriebs des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios auf Ökostrom erfolgte sukzessive mit Auslaufen der alten Stromverträge und war zum Jahresende 2022 abgeschlossen. Dadurch wird eine jährliche Einsparung von knapp mehr als 34.000 t CO₂e erzielt. Die länderspezifischen Verträge beziehen sich auf den Zeitraum 2020 bis 2025 und inkludieren den Einkauf von Ökostrom für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste (z. B. Klimatisierung, Aufzüge) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigen genutzten CA Immo-Büroflächen. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die grünen Stromverträge in diesen Ländern auch den gesamten Mieterstrom.

Um auch die CO₂-Emissionen aus der Beheizung des Gebäudebestands zu reduzieren, sollen zudem die **Fernwärmeverträge** je nach lokaler Verfügbarkeit sukzessive auf grüne bzw. CO₂-neutrale Energieträger umgestellt werden. Zum Berichtszeitpunkt wurden drei Objekte in Deutschland (in Köln und Düsseldorf) mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt. Für elf weitere Objekte soll die Umstellung im Jahr 2023 erfolgen. Der Anteil an grüner bzw. CO₂-neutraler Fernwärme soll künftig auch in Österreich und den CEE-Ländern nach lokaler Verfügbarkeit weiter ausgebaut werden.

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

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

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

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

für rd. 131.000 m² sowohl Neuverträge als auch Vertragsverlängerungen und Flächenerweiterungen als **Green Lease-Verträge abgeschlossen**. In den kommenden Jahren sollen neue und bestehende Vertragsverhältnisse sukzessive auf Green Leases umgestellt werden. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

- Bezug von Ökostrom zur Reduktion der CO₂-Emissionen im operativen Betrieb (Scope 3)
- Daten- und Informationsaustausch mit dem Mieter (Energie-, Wasser-, Abfallverbrauch) und Analyse von Verbrauchsdaten (Energie-Monitoring)
- Verminderung von Abfall, ökologische Reinigung
- Anreize für klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter
- Umwelt- und ressourcenschonende Ausstattung der Mietobjekte

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

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft im Gebäudebetrieb



Da CA Immo für alle Multi-Tenant Büro-Bestandsgebäude sowohl den Wassereinkauf als auch die Abfall-Entsorgung zentral organisiert, liegen für den Großteil der Bestandsgebäude **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor. Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den

Verbrauchswerten 2022 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor.

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

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

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO-BESTANDS¹⁾

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

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

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

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Bestandsqualität

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

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

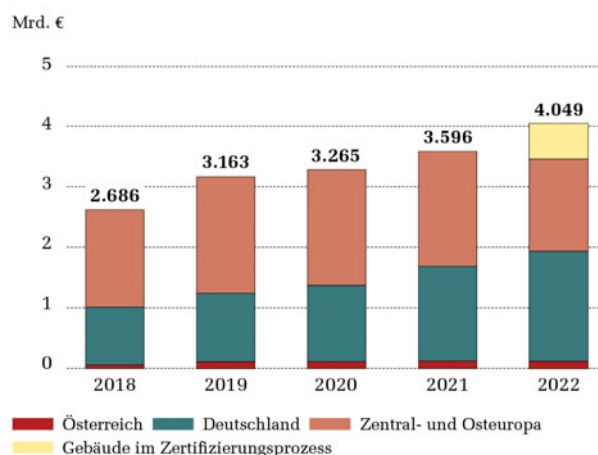
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31. Dezember 2022 bei rund 3.461 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.596 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei rund 4.049 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.965 Mio. €).

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

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

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

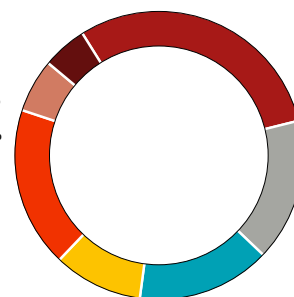
ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT ¹⁾



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

ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS ¹⁾ (Basis: 3,4 Mrd. € Bilanzwert)

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



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

3. PROJEKT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung



Durch Projekt- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag entscheidend mit. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet durch hohe technische und architektonische Qualität, flexible Flächennutzung und geringen Energieverbrauch.

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

CA IMMO-GRUNDSÄTZE FÜR NACHHALTIGES UND ZIRKULÄRES BAUEN

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

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



Unser Anspruch ist seit vielen Jahren, besonders nachhaltige und energieeffiziente Gebäude für das eigene Portfolio zu entwickeln und dadurch die Qualität des Gebäudebestands sukzessive zu erhöhen. Während im Bestandsmanagement vor allem die Nachhaltigkeit im

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

Um die Auswirkungen eines Gebäudes auf seine Umwelt (u. a. CO₂-Emissionen) in allen Phasen seines Lebenszyklus zu ermitteln und zu optimieren, führt CA Immo bereits im Zuge der Projektentwicklung eine

umfassende Ökobilanz (Life Cycle Assessment, LCA) durch. Diese Analysen unterscheiden zwei Arten von Emissionen:

Gebundene CO₂-Emissionen (embodied carbon):

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

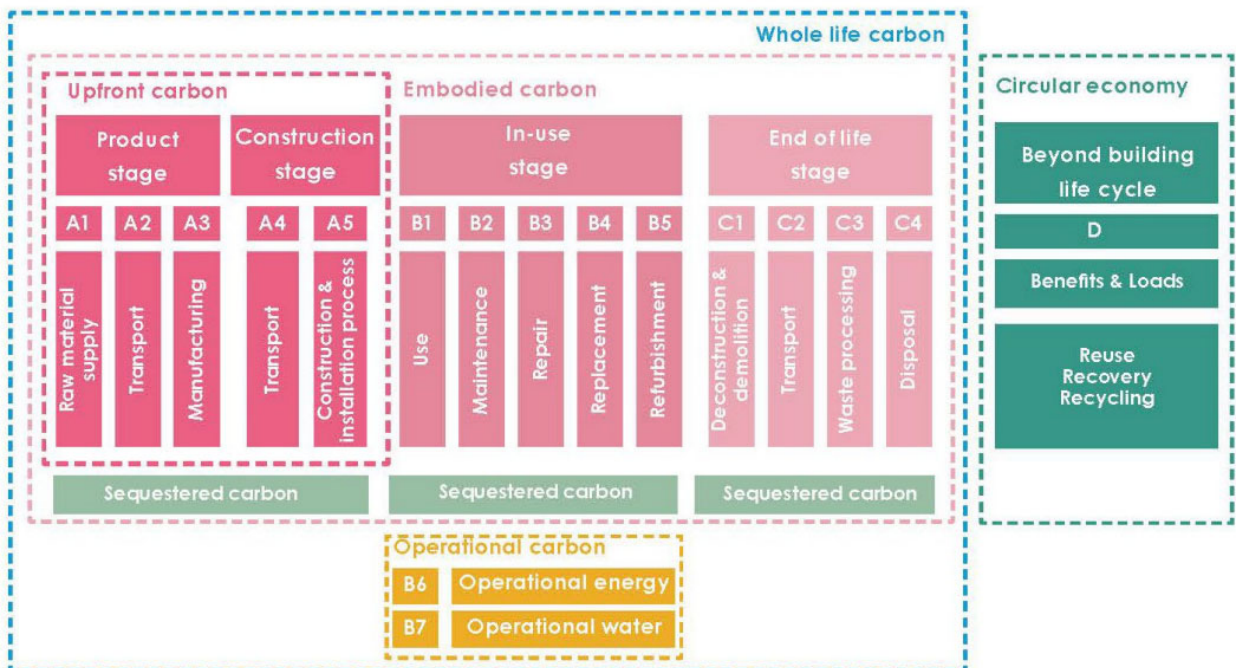
Operative CO₂-Emissionen (operational carbon):

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

Für alle im Zeitraum 2011-2022 von CA Immo nach DGNB oder LEED zertifizierten Neubauprojekte wurden entsprechende Life Cycle Assessments (LCA) durchgeführt. Basierend auf 13 LCAs unserer deutschen Neubauprojekte in diesem Zeitraum lag der durchschnittliche CO₂-Fußabdruck je Gebäude bei rd. 2.000 kg CO₂/m². Davon entfallen rund 500 kg CO₂/m² auf gebundene Emissionen und rund 1.500 kg CO₂/m² auf operative CO₂-Emissionen.

Operative CO₂-Emissionen machen demnach 70 bis 85% der gesamten CO₂-Emissionen während des Lebenszyklus eines Gebäudes aus und sind somit der größte Hebel zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks. Diese Daten stehen im Einklang mit einer Analyse der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)¹⁾.

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



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

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

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

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


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

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


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

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

Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette

 Der Beschaffungsprozess von CA Immo stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe Absatz zur Nachhaltigkeitszertifizierung). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der entsprechenden Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet. Es werden mittels Fragebogen und Nachweisdokumenten beispielsweise Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen sowie Maßnahmen zur Lärm- und Emissionsreduktion abgefragt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo-Vergaberichtlinie unter <https://www.caimmo.com/nachhaltigkeit>.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft

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

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

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



Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf

¹⁾ Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

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

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

künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrales Tragwerk bzw. ebensolche Geschoßhöhen, -tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten so flexibel wie möglich ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zu einem frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

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

Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

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

Das 2022 fertiggestellte Hochhausprojekt ONE verfügt über eine Triple-Platin-Zertifizierung (Nachhaltigkeitszer- tifizierung DGNB Platin (Vorzertifikat) sowie SmartScore Platin und WiredScore Platin). ONE ist das erste Hoch- haus in Zentraleuropa, dem eine SmartScore-Zertifizie- rung in Platin für Nutzerkomfort und innovatives Ener- gie- und Ressourcenmanagement verliehen wurde.

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

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

¹⁾ Im Zertifizierungsprozess

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein ge- mäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditier- ter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bau- prozess. Der Auditor stellt die Implementierung der ver- einbarten Nachhaltigkeitskriterien sicher. Die Nachhaltig- keitsziele des Projekts werden in einem Vorzertifikat auf Grundlage der Gebäudeplanung festgehalten. Deren Um- setzung wird nach Fertigstellung des Gebäudes vom Zer- tifizierungsgeber überprüft und mit Erteilung des finalen Zertifikats bestätigt.

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

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung: Brownfield Development



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersent- wicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 ent- wickelt CA Immo große, vormalig brachliegende bzw. in- dustriell genutzte innerstädtische Flächen zu modernen Stadtvierteln (Brownfield Development). Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre in- dustriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn ge- nutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflä- chen setzen Spezialisten der CA Immo-Tochter omniCon vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung um. Diese spezielle Brownfield Develop- ment-Kompetenz von CA Immo deckt u. a. folgende Um- welt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Entkernung, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und (baubegleitende) Kampfmittel- freimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bo- denluft); Boden- und Grundwassersanierung

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

²⁾ www.usgbc.org/leed/why-leed

- Bewertung von Abfall und Entsorgungskonzepten
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutz-fachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: u. a. Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Feldermäusen
- Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen
- Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

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

4. KONZERNEBENE

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



Im Jahr 2021 wurde im Zuge der Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf Grünen Strom auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen bis 2025 gesichert. Der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen wurde von 2020 auf 2021 von 44% auf 90% erhöht. Mit diesem grünen Energieeinkauf konnten wir den CO₂-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen erheblich reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen sowie des Wasser- und Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo-Büroflächen findet sich im ESG Anhang.

Klima & Energie: Klimafreundliche Mobilität



Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen, die wir Mitarbeitern zur Verfügung stellen, reduzieren. In diesem Sinne bieten wir Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2022 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 26% (2021: 12%), auf Elektroautos entfielen 5% (2021: 5%). Diese Anteile sollen sukzessive angehoben werden.

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

ÜBERSICHT DER CO₂-EMISSIONEN AUS REISETÄTIGKEIT

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

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

SOZIALES ENGAGEMENT

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Bereichen Wohlergehen, Gesundheit & Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

1. END-NUTZER, -VERBRAUCHER & DIENSTLEISTER

Gesundheit & Sicherheit



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

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

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

Alle CA Immo-Bestandsgebäude werden mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft. Im Geschäftsjahr 2022 wurden alle 66 CA Immo-Bestandsgebäude auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft (100% des Gesamtbestands nach Gebäudefläche; exkl. zum Verkauf bestimmte Immobilien). Im Betrachtungszeitraum wurden keine Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder Strafen in Bezug auf die Auswirkung unserer Gebäude auf Gesundheit und Sicherheit gemeldet. Alle CA Immo-Bestandsgebäude sind für gehbeeinträchtigte Personen barrierefrei zugänglich. Weitere Kennzahlen zum Thema Produktsicherheit finden Sie im ESG Anhang.

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

Die Überwachung und Gesamtverantwortung für die Sicherheit auf den deutschen CA Immo-Baustellen liegt beim CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Managements. An allen sonstigen Standorten außerhalb Deutschlands wird diese von der Abteilung Development und Engineering verantwortet.

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

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Wohlergehen, Gesundheit, Motivation und Produktivität

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

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

Covid-19

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

Mieterbeziehungen & -bindung

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Befragung wurden nach erfolgter Analyse zur gezielten Optimierung unserer Gebäude und Dienstleistungen herangezogen – mit dem Ziel, die Loyalität und Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Beispielsweise wurde eine interne Analyse zur Einführung von WiredScore Zertifizierungen für selektive Bestandsgebäude durchgeführt sowie die Mieterkommunikation intensiviert. Eine Wiederholung der Befragung ist regelmäßig – zumindest alle drei Jahre – vorgesehen.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette



CA Immo prüft Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses neben ihrer fachlichen Qualifikation auch auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards. Bei Baudienstleistungen verpflichtet CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich im Kapitel Corporate Governance sowie in der CA Immo Vergaberichtlinie, die unter <http://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar ist.

2. MITARBEITER

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

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Zum Stichtag waren konzernweit 392¹⁾ (31.12.2021: 441¹⁾) Mitarbeiter bei CA Immo angestellt. Dieser Rückgang von rd. 11% im Jahresvergleich liegt u. a. im Austritt der 16 Mitarbeiter der rumänischen Managementgesellschaft begründet, die gemeinsam mit dem lokalen Portfolio vom Käufer übernommen wurden (aufgelöster Geschäftsbereich). Deutschland ist mit rund 57% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Österreich (22%) und Osteuropa (18%). Die restlichen 3% entfallen auf Mitarbeiter der omniCon-Niederlassung in Basel²⁾. Von den insgesamt 225 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 98 (2020: 108) in der omniCon angestellt (davon 10 in der

omniCon-Zweigstelle in Basel). CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2022 arbeiteten Menschen aus 23 Nationen für CA Immo.

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

CA Immo bekennt sich in ihrer CSR Policy klar zur Vereinigungsfreiheit ihrer Mitarbeiter. Dieses Regelwerk definiert zudem die Haltung von CA Immo zu Themen wie Arbeitnehmerverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen. Die CSR Policy ist unter <https://www.caimmo.com/esg-richtlinien> abrufbar. In Kooperation mit dem österreichischen und deutschen Betriebsrat wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen – u. a. zur Unterstützung der Work-Life-Balance – im Rahmen von Betriebsvereinbarungen definiert.

Mitarbeiterbefragung

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

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attraktiver Arbeitgeber

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

Mitbestimmung der Mitarbeiter und interne Kommunikation

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

Mitarbeiterbeteiligung und soziale Zuwendungen

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

partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft.

Talente-Management und Mitarbeiterentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Mitarbeitern ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Im Jahr 2022 fanden Schulungen u. a. zu den Fachgebieten Asset und Portfolio Management sowie GDPR-Schulungen. Großteil der Schulungen wurde virtuell abgehalten.

Darüber hinaus unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie Zuschüssen für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich auf unserer Konzernwebsite und im ESG Anhang. Durchschnittlich haben Frauen 12,6 und Männer 5,8 Weiterbildungsstunden pro Jahr absolviert.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

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

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

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

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

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft zumindest einmal jährlich ein **Mitarbeitergespräch** zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Mitarbeiter als auch auf den Bedarf an Expertise und Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. 2022 haben rund 99% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, das restliche

1% entfallen auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2022 eingetreten sind. Um eine Kultur des kontinuierlichen Feedbacks zu fördern, wird seit 2021 jedes Mitarbeitergespräch in einem zentralen HR-Tool digital erfasst. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden. Neu in das Jahresgespräch aufgenommen wurde eine Potenzialanalyse der Mitarbeiter, um Talente und Trainingsbedarf optimal zu unterstützen.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz



Im Berichtsjahr 2022 wurde ein **Arbeitsunfall** verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug nicht länger als einen Monat. Ansonsten wurden keine wesentlichen berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern bekanntgegeben.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen viermal und einmal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Ein interner Sicherheitsbeauftragter je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2022 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt.

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

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

- Digitale Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und Stressvermeidung/-bewältigung
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

Seit dem Jahr 2021 bietet CA Immo den Mitarbeitern neben den rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Arbeitssicherheit (wie z.B. Arbeitsplatz- und Homeoffice-Unterweisungen) auch Augenuntersuchungen sowie weitere medizinische Screenings, die für das spezifische Aufgabengebiet der jeweiligen Mitarbeitergruppe relevant sind. Im Jahr 2022 wurden zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens der Mitarbeiter Augenyoga sowie BIA-Messungen angeboten.

Die Pandemie brachte neben vielen Einschränkungen auch psychische Belastungen mit sich. CA Immo hat daher konzernweit eine externe **psychologische Unterstützung für Mitarbeiter** (Employee Assistance Program) in Form von telefonischer oder persönlicher Beratung zur Verfügung gestellt. Dieses Service stand CA Immo Mitarbeitern und ihren im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen auch 2022 zur Verfügung. Unser Kooperationspartner in Österreich, das Hilfswerk, bietet zusätzlich zur Beratung im Rahmen des KEEP BALANCE Programms eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Themen wie Zeitmanagement, Stress, Konflikten oder Veränderungen im Arbeitsumfeld an. Auch Partnerschaftsprobleme, Fragen zu Trennung, Scheidung oder Kindererziehung und familiäre Konflikte können mit den Beratungsexperten besprochen werden.

Covid-19

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

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

- Kostenlose Covid-19-Testkits für Mitarbeiter und Besucher an allen Standorten
- Bereitstellung von Mund-Nasenschutz an der Rezeption

- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäude- und Bürobereichen (außer am eigenen Arbeitsplatz)
- Reduzierung von Kurierlieferungen, einschließlich privater Pakete, auf ein Minimum.

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

Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

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

CA Immo respektiert die Rechte, Interessen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden und achtet auf Individualität, um eine entsprechende Gleichberechtigung und Chancengleichheit herzustellen. In diesem Sinne verpflichtet sich CA Immo in ihrer Corporate Social Responsibility (CSR) Richtlinie zu einem fairen und respektvollen Umgang aller Mitarbeitenden, sowohl untereinander als auch gegenüber Dritten (Bewerbern, Dienstleistern, Vertragspartnern etc.).

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

Selbstverpflichtung, sich für Diversity Management einzusetzen, die wir mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt eingegangen sind.

CA Immo ist Kooperationspartner von **myAbility Social Enterprise GmbH**. myAbility ist eine soziale Unternehmensberatung, die Chancengerechtigkeit schafft und die Gesellschaft aus der Wirtschaft heraus barrierefrei machen will.¹⁾ Für den Standort Frankfurt hat CA Immo im Jahr 2021 die Zusammenarbeit als Pilotprojekt gestartet, um Studierenden mit Beeinträchtigungen Einblicke in unterschiedliche Fachabteilungen und Unternehmensabläufe zu ermöglichen und eine Kultur der Inklusion unter den CA Immo-Mitarbeitenden zu fördern. 2022 wurde dieses Projekt in Wien mittels eines Workshops mit Führungskräften sowie Job-Shadowings in einzelnen Abteilungen fortgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

Gender Diversity

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

Beim Bewerbungs- und Auswahlprozess achtet CA Immo auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen. Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns dabei besonders wichtig. CA Immo stellt sich jährlich einem entsprechenden Benchmarking im Rahmen des Best Recruiters Awards³⁾. Bei diesem Benchmarking werden die Qualität des Recruitingprozesses, die Karrierewebsite und unter anderem auch die Ausrichtung des Unternehmens auf soziale Verantwortung und Diversität von einer externen Agentur analysiert. CA Immo erhielt zuletzt für ihre Performance das Best Recruiters-Siegel in Gold und Silber.

¹⁾ <https://www.myability.org/>

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

³⁾ <https://www.bestrecruiters.eu/>

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

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

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

Geschlechtsspezifisches Lohngefälle (Gender Pay Gap)

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

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

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

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

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2022) der Joint-Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie. Die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 405-1). ²⁾ Davon 1% mit Behinderung. ³⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

GENDER DIVERSITY¹⁾

| in % | Männer | Frauen | Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾ | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---|-----------------|
| | | | Basisvergütung | Gesamtvergütung |
| Aufsichtsrat gesamt | 83 | 17 | 0 | 0 |
| Aufsichtsrat (Kapitalvertreter) | 57 | 43 | 0 | 0 |
| Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter) | 100 | 0 | 0 | 0 |
| Vorstand | 67 | 33 | -11 | -11 |
| Führungskräfte | 70 | 30 | -0,1 | -4,3 |
| Mitarbeiter | 45 | 55 | -3,2 | -2,1 |
| Gesamt | 49 | 51 | | |

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG Anhang

3. NACHHALTIGE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG



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

Schaffung sozialer Infrastruktur

Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 24 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 40% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden. Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen schafft CA Immo in Kooperation mit den jeweiligen Kommunen vielfältige soziale Angebote und Infrastruktur, unter anderem:

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

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

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

Für 2023 ist u. a. die Errichtung eines Spielplatzes in der Europacity Berlin sowie einer Grünfläche mit großzügigen Sport- und Spielflächen im Quartier Baumkirchen Mitte geplant.

Wohnbaurechtschaffung

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

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

4. GEMEINNÜTZIGES ENGAGEMENT

Kultur- und Sozialsponsoring

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

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2022 u. a. durch eine Spende an das Österreichische Rote Kreuz die Ukraine-Hilfe unterstützt sowie kostenlos Büroflächen in Warschau zur Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2022 rd. 200.000 € (inkl. Sachspenden) an soziale und medizinische Einrichtungen.

Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß unserer Corporate Social Responsibility Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrem sozialen Engagement an bis zu zwei bezahlten Arbeitstagen pro Jahr aktiv nachzukommen.

5. CYBERSECURITY

CA Immo sieht eine ausgeprägte Cybersecurity als maßgeblich für das reibungslose Funktionieren ihrer Geschäftstätigkeit an. Netzwerk-, Programm-, Informations- und Betriebssicherheit bilden den Kern dafür. Das IT-Sicherheitskonzept von CA Immo behandelt Themen-schwerpunkte wie Sicherheitsmanagement, Sicherheitsziele, Schutzbedarf und Risikoanalyse, um die Cyberresilienz von CA Immo stetig zu erhöhen. Durch standardisierte Prozesse und Maßnahmen sollen Bedrohungspotenziale und Cyber Risiken frühzeitig erkannt und der Schutzbedarf (in den Ausprägungen niedrig bis sehr hoch) für jedes IT-System festgestellt werden. Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen sowie Cyberangriffe sind vorhanden und werden laufend auf ihre Aktualität geprüft. Revisionspläne sehen in regelmäßigen Abständen Prüfungen von Datenschutz und der IT-Sicherheit vor. Dies betrifft sowohl IT-technische Belange als auch ablauforganisatorische Themen wie z. B. die Einhaltung der Regelungen zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Seit einigen Jahren werden interne und externe Sicherheitsaudits durchgeführt. Die letzte externe Prüfung wurde im Dezember 2022 von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft absolviert. Die im Rahmen dieser Audits zusammengestellten Informationen und neuen Erkenntnisse werden in unserer Cybersecurity Policy dokumentiert. Die Fachabteilung Organisation und IT ist konzernweit für IT Security verantwortlich.

Alle CA Immo Mitarbeiter werden regelmäßig zum Thema Cybersicherheit geschult. Auch 2022 hat ein Großteil der Mitarbeiter eine Schulung zum Thema Cybersicherheit und ein Phishing-Training absolviert. Zu Beginn des Arbeitsverhältnisses werden IT-Richtlinien an alle Mitarbeiter ausgehändigt, auch im konzernweiten Intranet finden CA Immo-Mitarbeiter Informationen zum Thema IT-Sicherheit. Die IT-Richtlinien beinhalten unter anderem Informationen und Regeln zu Datensicherung, Datenaustausch und Datentransfer, Datenschutz, Nutzung von E-Mail und Internet sowie mobilen Geräten, Heimarbeitsplätzen und Remote-Zugängen.

GESCHÄFTSETHIK, CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE



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

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

UN Global Compact Signatory

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

WE SUPPORT

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

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

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

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

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die technischen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nur in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel vor. Eine Veröffentlichung der finalen Kriterien für die verbleibenden vier Umweltziele (Gewässerschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Biodiversität) wird im Lauf des Jahres 2023 erwartet.

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

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

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

Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2022 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 264,2 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 14,6 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht von der EU-Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste an von der Taxonomie erfassten Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2022 zwei Aktivitäten identifiziert:

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

–Neubau: Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie können gemäß der mit der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 aufgestellten statistischen Systematik der Wirtschaftszweige dem NACE-Code F.41.2 zugeordnet werden.

Die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

UMSATZERLÖSE GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

Investitionen (CapEx)

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

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

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 7,5 Mio. € sind nicht von der EU-Taxonomie erfasst.

Insgesamt stellen sich die Anteile der von der Taxonomie erfassten und nicht erfassten Investitionsausgaben für das Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

CAPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

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

OPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

ESG ANHANG

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

| | CA Immo Fokusthemen | EPRA Leistungsindikatoren | Seitenverweis |
|--|---|--|--|
| Umweltbelange | Klima & Energie, Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette, Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung | Elec-Abs, Elec-LFL, DH&C-Abs, DH&C-LFL, Fuels-Abs, Fuels-LFL, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-LFL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LFL, Cert-Tot | Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 90-107 124-133, 135 Risiken: 79-80, 93-97 |
| | Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette | Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp, Emp-Training, H&S-Asset, H&S-Comp, Comty-Eng | Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 21-31, 90-92, 108-116, 134, 136 Risiken: 70-81, 93-97 |
| Arbeitsnehmerbelange | Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette | | |
| Sozialbelange | Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance | Gov-Board, Gov-Select, Gov-CoI | Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Belange: 87 Konzepte & Ergebnisse: 21-31, 91-92, 108-116 Risiken: 70-81 |
| Achtung der Menschenrechte | Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance | | |
| Bekämpfung von Korruption und Bestechung | | | |

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

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

EPRA NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

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

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

1. ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

Organisationsgrenzen

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

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2021 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2022 bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2022, sofern nicht anders angegeben.

Geltungsbereich

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

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

Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 94% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien¹⁾, der Rest auf Hotels (3%) bzw. sonstige Nutzungsarten (3%).

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

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Geschäftsjahr 2021 mussten zwei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenanalyse exkludiert werden.

Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2022

Verbrauchsdaten für das Geschäftsjahr 2022 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nicht vollständig vor. Um trotzdem eine Indikation der entsprechenden Verbräuche geben zu können, haben wir Verbrauchswerte (Energie- und CO₂-Intensität des Bestandsportfolios) auf Basis der Verbrauchswerte 2021 unter Berücksichtigung von Klima- (Witterungs-) und Leerstandsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht im Kapitel Umwelt dargestellt. Die EPRA-Tabellen im ESG-Anhang enthalten ausschließlich die vollständigen Verbrauchsdaten 2021 im 2- bzw. 3-Jahres-Vergleich.

Berichtsumfang

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

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

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

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

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

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

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Es wurden nach Möglichkeit die gesamten Verbrauchsmengen (Energie und Wasser) der Liegenschaften erfasst. Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausrüstung und Allgemeinflächen, vom Mieter bezogene

Energie bzw. vom Vermieter bezogene Energie, welche direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Alle drei Komponenten werden in der Berichterstattung getrennt ausgewiesen. Der Wasserverbrauch des Gebäudes umfasst auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermieter, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

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

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde sowohl auf geografischer Basis als auch nach Asset-Klassen durchgeführt. Das Bestandsportfolio 2021 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien). Nach Asset-Klassen werden Daten getrennt für Büro und Sonstiges (Hotel, Shoppingcenter und Museum) dargestellt.

Analyse – Like-for-Like Betrachtung

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

Mitarbeiterkennzahlen

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

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

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

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

²⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandportfolio

³⁾ Veränderung 2020-2021 (yoy)

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

LFL: Like-For-Like

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

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

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

²⁾ Die marktbasieren Daten für 2020 weichen von den 2021 veröffentlichten Daten geringfügig ab, da ein Teil der marktbasieren Emissionsfaktoren der Energielieferanten zu diesem Zeitpunkt noch nicht verfügbar war. In diesen Fällen wurden, wie im GHG Protocol Corporate Standard empfohlen, durchschnittliche standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet, um Lücken zu schließen

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

⁴⁾ Veränderung 2020-2021 (yoy)

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

LFL: like-for-like

THG-Emissionen: Treibhausgas-Emissionen

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

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

LFL: like-for-like

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

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

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

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

¹⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

LFL: like-for-like

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

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

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

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

¹⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

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

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

LFL: like-for-like.

ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN IM 3-JAHRES-VERGLEICH

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

¹⁾ Die Abfallentsorgung in den angemieteten Büroflächen erfolgt über den Vermieter. Die Abfallmenge des Gesamtgebäudes kann mangels Zugriff auf spezifische Entsorgungsdaten nur über die Anzahl sowie den Leerungsturnus der Abfallcontainer bestimmt werden, wovon die anteilige Abfallmenge von CA Immo auf Basis des Anteils unserer Mietfläche an der Gesamtmietfläche des Gebäudes ermittelt werden kann.

²⁾ Veränderung 2020 auf 2021 (yoy)

ABDECKUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS 2020 UND 2021¹⁾

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

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

²⁾ Brutto-Innenfläche der erfassten Gebäude

³⁾ Anzahl der erfassten Gebäude. Die Gesamtzahl der in der Analyse erfassten 66 Bestandsgebäude umfasst auch zwei Single-Tenant-Gebäude, für die uns keine Verbrauchsdaten vorliegen

⁴⁾ Abdeckung der Gesamt-Fläche

⁵⁾ Vom Vermieter beschafft

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

ABDECKUNG DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2020 UND 2021

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

¹⁾ Korrektur der Flächenangaben

ZERTIFIZIERUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS – EPRA CERT-TOT ¹⁾

| Gebäudezertifizierung | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| BREEAM - Excellent | | | |
| Abdeckung in m ² | 80.990 | 115.578 | 68.618 |
| Anzahl der Gebäude | 2 | 3 | 2 |
| BREEAM - Very good | | | |
| Abdeckung in m ² | 265.128 | 280.176 | 253.289 |
| Anzahl der Gebäude | 14 | 14 | 13 |
| BREEAM - Interim | | | |
| Abdeckung in m ² | 78.029 | 43.462 | 43.462 |
| Anzahl der Gebäude | 3 | 2 | 2 |
| LEED - Platin | | | |
| Abdeckung in m ² | 144.723 | 103.466 | 103.773 |
| Anzahl der Gebäude | 5 | 3 | 5 |
| LEED - Gold | | | |
| Abdeckung in m ² | 160.884 | 185.846 | 98.314 |
| Anzahl der Gebäude | 8 | 9 | 5 |
| DGNB - Platin | | | |
| Abdeckung in m ² | 106.365 | 106.383 | 106.178 |
| Anzahl der Gebäude | 6 | 6 | 6 |
| DGNB - Gold | | | |
| Abdeckung in m ² | 99.951 | 117.552 | 144.781 |
| Anzahl der Gebäude | 7 | 9 | 10 |
| Summe Abdeckung in m² | 936.070 | 952.463 | 818.415 |
| Summe Anzahl der Gebäude | 45 | 46 | 43 |

¹⁾ Basis: alle Assetklassen, Bruttomietfläche in m²

ZERTIFIZIERUNGEN IM JAHRESVERGLEICH UND IM SPLIT NACH REGIONEN

| Indikator | EPRA Code | Abgrenzung | Maßeinheit | 2021 | 2022 |
|--|------------------------|-------------------|-------------------------------|------|------|
| Anteil der zertifizierten Liegenschaften | Cert-Tot ¹⁾ | Gesamtes Gebäude | % des Portfolios zertifiziert | 72 | 70 |
| 2021 | | | | | |
| Deutschland | | Österreich | CEE | | |
| 62 | | 25 | 96 | | |
| 2022 | | | | | |
| Deutschland | | Österreich | CEE | | |
| 52 | | 24 | 100 | | |

¹⁾ Nach Buchwert. Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Bestandsportfolio (alle Assetklassen)

SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄSS EPRA

| Soziales | EPRA Code | Maßeinheit/Definition | Abdeckung | 31.12.2021 | | 31.12.2022 | |
|---|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|------------------------------|---|--------|
| Geschlechterdiversität | Diversity-Emp | Mitarbeiter in % | Aufsichtsrat ¹⁾ | 64% Männlich 36% Weiblich | 83% Männlich 17% Weiblich | | |
| | | | Vorstand | 100% Männlich 0% Weiblich | 67% Männlich 33% Weiblich | | |
| | | | Führungskräfte ²⁾ | 70% Männlich 30% Weiblich | 70% Männlich 30% Weiblich | | |
| | | | Mitarbeiter | 45% Männlich 55% Weiblich | 45% Männlich 55% Weiblich | | |
| Geschlechterspezifische Vergütung | Diversity-Pay ³⁾ | Relation in % | | Durchschnitt | Median | Durchschnitt | Median |
| | | | Aufsichtsrat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | Vorstand | 0 | 0 | -11,0 | -11,0 |
| | | | Führungskräfte ²⁾ | -0,3 | -1,6 | -4,3 | -9,5 |
| | | Mitarbeiter | 6,4 | 6,0 | -2,1 | -1,5 | |
| | | | | 2021 | | 2022 | |
| Leistungsbeurteilungen | Emp-Dev | % der Gesamtbelegschaft | | 98 | | 99 | |
| Neueinstellungen | Emp-Turnover | Gesamtzahl | | 46 | | 46 | |
| | | Anteil in % ⁴⁾ | | 10 | | 11 | |
| Fluktuation | | Gesamtzahl Abgänge | | 43 | | 73 | |
| | | Anteil in % ⁵⁾ | | 9,7 | | 17,3 | |
| Verletzungsrate ⁶⁾ | H&S-Emp | Anteil in % | | 0 | | 0 | |
| Ausfalltagessatz ⁷⁾ | | Anteil in % | | 0 | | 0 | |
| Abwesenheitsrate ⁸⁾ | | Anteil in % | | 12,8 | | 13,8 | |
| Todesfälle ⁹⁾ | | Anzahl | | 0 | | 0 | |
| Training und Development | Emp-Training | Durchschnittliche Anzahl Stunden je Mitarbeiter | | Männer: 6,4 Frauen: 6,5 | | Männer: 5,8 Frauen: 12,6 | |
| Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen | H&S-Asset | Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität) | % des Gesamtbestands ¹⁰⁾ (nach m ²) | 95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%) | | 100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%) | |
| Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften | H&S-Comp | Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst | Anzahl festgestellter Mängel | 0 | | 0 | |
| Gesellschaftliches Engagement | Comty-Eng | Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren | % des Gesamtbestands (nach m ²) | 31% (DE: 60%, AT: 43%, CEE: 12%) | | 40% (DE: 64%, AT: 63%, CEE: 15%) | |
| Governance | | | | 31.12.2021 | | 31.12.2022 | |
| Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums | Gov-Board | Gesamtzahl der Vorstände | Vorstand | 3 | | 3 | |
| | | Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter) ¹¹⁾ | Aufsichtsrat | 11 | | 6 | |
| | | Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter) ¹²⁾ | Aufsichtsrat | 4 | | 1 | |
| | | Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ¹³⁾ | Aufsichtsrat | 4 | | 5,5 | |
| | | Aufsichtsräte ¹²⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen | Aufsichtsrat | 11 | | 6 | |
| Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans | Gov-Select | Beschreibung | Vorstand und Aufsichtsrat | | | Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB | |
| Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten | Gov-CoI | Beschreibung | | | | Corporate Governance Bericht | |

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 4 Kapital- und 2 Arbeitnehmervertreter.
²⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter
³⁾ Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %
⁴⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount).
⁵⁾ Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)
⁶⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden
⁷⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden
⁸⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen
⁹⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall
¹⁰⁾ Zum Stichtag 31.12.2022, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2022 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude
¹¹⁾ Unabhängig / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte gemäß C-Regel 53 (100%)
¹²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54
¹³⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode

INFORMATIONEN ZUM GESAMT-ENERGIEVERBRAUCH UND GESAMT-CO₂ FOOTPRINT DER CA IMMO

| Leistungsindikatoren | Maßeinheit | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|---|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Energieverbrauch¹⁾ | | | | |
| Stromverbrauch | MWh | 160.845 | 145.520 | 127.984 |
| Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung | | 46.281 | 60.798 | 69.203 |
| Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen | | 63.022 | 54.585 | 54.681 |
| Gesamt | MWh | 270.148 | 260.903 | 251.868 |
| GHG Emissionen¹⁾ | | | | |
| Direkte THG-Emissionen Scope 1 | tCO ₂ e | 11.586 | 9.474 | 10.600 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (standort-basiert) | | 37.728 | 35.208 | 31.511 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 2 (markt-basiert) | | 38.287 | 36.924 | 18.650 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 1) | | N/A | N/A | 76 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 3) | | N/A | N/A | 18.392 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 5) | | N/A | N/A | 76 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 6) | | N/A | N/A | 126 |
| Indirekte THG-Emissionen Scope 3 (Kategorie 13) | | 30.150 | 30.676 | 15.750 |
| Gesamt | tCO₂e | 117.751 | 112.282 | 96.919 |

¹⁾ Daten konsolidiert für Bestandsportfolio und eigengenutzte Büroflächen

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE ¹⁾

| Leistungsindikatoren | Gender | Maßeinheit | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
|---|---------------|--------------|------------|------------|
| Beschäftigung | | | | |
| Gesamtbeschäftigung | Weiblich | | 227 | 201 |
| | Männlich | | 214 | 191 |
| | Gesamt | | 441 | 392 |
| Neueinstellungen | Weiblich | | 22 | 28 |
| | Männlich | | 25 | 18 |
| | Gesamt | HC | 46 | 46 |
| Abgänge | Weiblich | | 19 | 38 |
| | Männlich | | 24 | 35 |
| | Gesamt | | 43 | 73 |
| Fluktuation ²⁾ | Weiblich | | 8% | 19% |
| | Männlich | | 11% | 18% |
| | Gesamt | | 10% | 19% |
| Arbeitsverträge | | | | |
| Vollzeit | | | 363 | 315 |
| Teilzeit | | | 47 | 45 |
| Karenziert | | | 31 | 31 |
| | Gesamt | HC | 441 | 392 |
| Leiharbeitskräfte | | | 0 | 0 |
| All-in | | | 419 | 419 |
| Gesundheit | | | | |
| Berufskrankheiten | | Anzahl/Jahr | 0 | 0 |
| Arbeitsunfälle | | Anzahl/Jahr | 2 | 1 |
| Aus- & Weiterbildungen | | | | |
| Anzahl geschulter Beschäftigter | | HC | 441 | 392 |
| Prozentsatz geschulter Beschäftigter | | % | 100 | 100 |
| Schulungszeit | | Stunden/Jahr | 2.862 | 3.899 |
| Sozialer Dialog | | | | |
| Anzahl kollektiver Vereinbarungen | | Anzahl | 0 | 0 |
| Betriebsvereinbarungen | | Anzahl | 6 | 6 |
| Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand | | Anzahl/Jahr | 4 | 2 |

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

²⁾ Fluktuation: Personalabgang 2022 / Anzahl Beschäftigte 2022 (Headcount)

INHALT

| | | |
|----|---|-----|
| A. | KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 110 |
| B. | KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 111 |
| C. | KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022 | 113 |
| D. | KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 114 |
| E. | KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 | 116 |
| F. | ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2022 | 119 |
| | KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN | 119 |
| | a) Informationen über die Gesellschaft | 119 |
| | b) Grundsätze der Rechnungslegung | 119 |
| | c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs | 119 |
| | d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften | 120 |
| | e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen | 120 |
| | f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche) | 121 |
| | g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich) | 122 |
| | h) Konsolidierungsmethoden | 125 |
| | i) Währungsumrechnung | 126 |
| | j) Makroökonomisches Umfeld | 128 |
| | k) Klimabezogene Sachverhalte | 129 |
| | KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS | 132 |
| | 2.1. Operative Segmente | 132 |
| | 2.2. Mieterlöse | 138 |
| | 2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | 139 |
| | 2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen | 140 |
| | 2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 140 |
| | 2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 141 |
| | 2.7. Erlöse aus Dienstleistungen | 142 |
| | 2.8. Indirekte Aufwendungen | 143 |
| | 2.9. Sonstige betriebliche Erträge | 143 |
| | 2.10. Abschreibungen und Wertänderungen | 143 |
| | 2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 144 |
| | 2.12. Finanzierungsaufwand | 144 |
| | 2.13. Ergebnis aus Derivaten | 144 |
| | 2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 145 |
| | 2.15. Finanzergebnis | 145 |
| | 2.16. Sonstiges Ergebnis | 146 |
| | 2.17. Ergebnis je Aktie | 146 |
| | KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN | 147 |
| | 3.1. Langfristiges Immobilienvermögen | 147 |
| | 3.2. Selbst genutzte Immobilien | 161 |
| | 3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte | 163 |
| | 3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen | 165 |
| | 3.5. Übrige Vermögenswerte | 167 |
| | KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN | 170 |
| | 4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden | 170 |
| | 4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien | 172 |
| | 4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 172 |
| | 4.4. Liquide Mittel | 175 |

| | |
|---|------------|
| KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG | 176 |
| 5.1. Eigenkapital | 176 |
| 5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten | 177 |
| 5.3. Sonstige Verbindlichkeiten | 180 |
| 5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen | 181 |
| KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN | 182 |
| 6.1. Rückstellungen | 182 |
| KAPITEL 7: STEUERN | 187 |
| 7.1. Ertragsteuern | 187 |
| 7.2. Ertragsteuerforderungen | 191 |
| 7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 191 |
| 7.4. Steuerrisiken | 191 |
| KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT | 193 |
| 8.1. Finanzinstrumente | 193 |
| 8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte | 195 |
| 8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten | 199 |
| KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN | 204 |
| 9.1. Informationen zur Geldflussrechnung | 204 |
| 9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten | 208 |
| 9.3. Leasingverhältnisse | 209 |
| 9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen | 211 |
| 9.5. Personalstand | 213 |
| 9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer | 213 |
| 9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 214 |
| 9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen | 214 |
| a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben | 214 |
| b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat | 220 |
| c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen | 221 |
| 9.9. Liste der Konzerngesellschaften | 222 |
| ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ | 227 |
| BESTÄTIGUNGSVERMERK | 228 |

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| Tsd. € | Anhangsangabe | 2022 | 2021 angepasst ¹⁾ |
|--|---------------|----------------|------------------------------|
| Mieterlöse | 2.2. | 213.753 | 201.145 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 2.3. | 50.436 | 43.913 |
| Betriebskostenaufwand | 2.3. | -58.982 | -50.176 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | 2.3. | -24.459 | -18.427 |
| Nettomietergebnis | | 180.748 | 176.455 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 2.4. | -1.885 | -1.854 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | | 9.337 | 8.233 |
| Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten | | -1.666 | -1.558 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 2.5. | 7.671 | 6.675 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | 2.6. | 4.076 | 52.660 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 2.7. | 5.228 | 8.137 |
| Indirekte Aufwendungen | 2.8. | -47.451 | -55.952 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.9. | 1.152 | 3.229 |
| EBITDA | | 149.539 | 189.350 |
| Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen | | -5.588 | -4.865 |
| Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien | | -1.976 | -354 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | 2.10. | -7.563 | -5.218 |
| Neubewertungsgewinn | | 183.119 | 594.583 |
| Neubewertungsverlust | | -277.189 | -57.152 |
| Ergebnis aus Neubewertung | | -94.070 | 537.431 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 2.11. | 26.475 | 3.618 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | | 74.381 | 725.181 |
| Finanzierungsaufwand | 2.12. | -49.810 | -47.608 |
| Kursdifferenzen | 2.15. | 331 | -52 |
| Ergebnis aus Derivaten | 2.13. | 90.330 | -25.945 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 2.14. | 2.604 | -756 |
| Finanzergebnis | 2.15. | 43.454 | -74.361 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | | 117.835 | 650.820 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | | -31.159 | -30.008 |
| Latente Steuern | | -5.752 | -162.006 |
| Ertragsteuern | 7.1. | -36.911 | -192.014 |
| Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen | | 80.924 | 458.805 |
| Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich | | -5.449 | 20.995 |
| Ergebnis der Periode | | 75.475 | 479.801 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | | -2 | 26 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 75.477 | 479.774 |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes) | 2.17. | €0,75 | €4,89 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 2.17. | €0,81 | €4,67 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 2.17. | €-0,05 | €0,21 |

¹⁾ Anpassung Vorjahreswerte siehe Anhangsangabe 9.8.

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| Tsd. € | Anhangsangabe | 2022 | 2021 |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Ergebnis der Periode | | 75.475 | 479.801 |
| Sonstiges Ergebnis | | | |
| Bewertung Cashflow Hedges | | 32.613 | 6.664 |
| Währungsdifferenzen | | 5 | 42 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | | -10.412 | -2.127 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam) | 2.16. | 22.207 | 4.578 |
| Neubewertung IAS 19 | | 3.488 | 592 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | | -1.102 | -196 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam) | 2.16. | 2.386 | 396 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode | 2.16. | 24.593 | 4.974 |
| Gesamtergebnis der Periode | | 100.068 | 484.775 |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | | -2 | 26 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 100.070 | 484.748 |

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2022

| Tsd. € | Anhangsangabe | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 1.1.2021 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| VERMÖGEN | | | | |
| | | | | |
| Bestandsimmobilien | 3.1. | 4.965.793 | 4.984.297 | 4.723.068 |
| Immobilienvermögen in Entwicklung | 3.1. | 596.632 | 1.097.147 | 791.136 |
| Selbst genutzte Immobilien | 3.2. | 12.954 | 11.174 | 12.896 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.3. | 5.499 | 6.431 | 7.531 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 3.3. | 2.124 | 3.419 | 2.998 |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 3.4. | 64.391 | 55.800 | 57.629 |
| Übrige Vermögenswerte | 3.5. | 188.006 | 88.571 | 60.728 |
| Aktive latente Steuern | 7.1. | 3.214 | 2.681 | 4.382 |
| Langfristiges Vermögen | | 5.838.615 | 6.249.520 | 5.660.368 |
| Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme | | 81,4% | 87,8% | 83,0% |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 4.1. | 254.522 | 76.197 | 37.092 |
| Zum Handel bestimmte Immobilien | 4.2. | 85.760 | 87.166 | 35.200 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 4.3. | 152.151 | 55.727 | 136.375 |
| Ertragsteuerforderungen | 7.2. | 15.715 | 12.718 | 16.391 |
| Liquide Mittel | 4.4. | 823.805 | 633.117 | 934.863 |
| Kurzfristiges Vermögen | | 1.331.953 | 864.925 | 1.159.921 |
| Summe Vermögen | | 7.170.568 | 7.114.445 | 6.820.289 |
| EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | | | |
| | | | | |
| Grundkapital | | 774.229 | 774.229 | 718.337 |
| Kapitalrücklagen | | 985.080 | 1.017.662 | 791.372 |
| Sonstige Rücklagen | | 25.586 | 993 | -3.981 |
| Einbehaltene Ergebnisse | | 1.573.514 | 1.498.038 | 1.622.491 |
| Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 3.358.409 | 3.290.922 | 3.128.218 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 114 | 116 | 89 |
| Eigenkapital | 5.1. | 3.358.523 | 3.291.038 | 3.128.308 |
| Eigenkapital in % der Bilanzsumme | | 46,8% | 46,3% | 45,9% |
| Rückstellungen | 6.1. | 53.267 | 50.323 | 34.249 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 5.2. | 2.452.638 | 2.186.534 | 2.622.161 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.3. | 31.758 | 50.314 | 113.503 |
| Passive latente Steuern | 7.1. | 693.952 | 698.310 | 536.317 |
| Langfristige Schulden | | 3.231.614 | 2.985.482 | 3.306.228 |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten | 7.3. | 29.694 | 19.278 | 14.464 |
| Rückstellungen | 6.1. | 112.509 | 113.333 | 117.409 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 5.2. | 369.905 | 397.409 | 205.301 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5.3. | 64.287 | 305.547 | 46.932 |
| Schulden in Veräußerungsgruppen | 4.1. | 4.036 | 2.357 | 1.647 |
| Kurzfristige Schulden | | 580.431 | 837.925 | 385.753 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | | 7.170.568 | 7.114.445 | 6.820.289 |

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|----------------|
| Operative Geschäftstätigkeit | | |
| Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 117.835 | 650.820 |
| Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich | -7.231 | 24.356 |
| Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge | 93.114 | -536.988 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | 7.618 | 5.293 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung | 16.625 | -52.645 |
| Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 47.223 | 48.375 |
| Kursdifferenzen | 51 | 69 |
| Ergebnis aus Derivaten | -90.330 | 25.945 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | -26.475 | -3.618 |
| Zahlung Gerichtsgebühren Schadenersatzklage | 0 | -25.475 |
| Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen) | -8.464 | -11.632 |
| Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit) | -23 | -1.030 |
| Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit) | 235 | 423 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 150.179 | 123.894 |
| Veränderung der zum Handel bestimmte Immobilien | 276 | -2.083 |
| Veränderung der Forderungen und sonstige Vermögenswerte | -6.961 | 22.419 |
| Veränderung der Rückstellungen | 108 | 2.750 |
| Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten | 3.077 | 3.878 |
| Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen | -3.499 | 26.964 |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | 146.680 | 150.858 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen | -171.912 | -236.298 |
| Erwerb von Gesellschaften | -100.315 | 369 |
| Liquide Mittel erworbene Gesellschaften | 1.697 | 0 |
| Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen | -1.416 | -1.911 |
| Rückzahlung/erhaltene Zahlung Veräußerung von Finanzvermögen | 0 | -98 |
| Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten | 106.926 | 161.007 |
| Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich | 344.230 | 0 |
| Liquide Mittel aufgebener Geschäftsbereich | -4.357 | 0 |
| Veräußerung von Immobiliengesellschaften | 30.106 | 78.688 |
| Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften | -1.643 | -3.946 |
| Investition in Gemeinschaftsunternehmen | -575 | 0 |
| Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen | 223 | 0 |
| Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen | -1.275 | -3.000 |
| Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen und sonstige gewährte Darlehen | 5.165 | 771 |
| Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen | -16.194 | -10.842 |
| Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen | 28.406 | 13.511 |
| Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen | -5.270 | -5.325 |
| Gezahlte Negativzinsen | -1.765 | -3.648 |
| Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen | 1.212 | 394 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 213.242 | -10.327 |

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|---|-----------------|-----------------|
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Geldzufluss aus Darlehen | 729.220 | 123.844 |
| Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen | 0 | -20 |
| Tilgung von Wandelschuldverschreibung | 0 | -100 |
| Tilgung von Anleihen | -142.411 | -107.450 |
| Erwerb von eigenen Anteilen | -31.760 | 0 |
| Ausschüttung an Aktionäre | -251.791 | -352.436 |
| Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz | -156 | -3 |
| Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite | -66.667 | -2.556 |
| Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate | -358.309 | -67.979 |
| Übrige gezahlte Zinsen | -43.343 | -38.400 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -165.216 | -445.101 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | 194.706 | -304.569 |
| Fonds der liquiden Mittel 1.1. | 633.148 | 935.482 |
| Fremdwährungskursänderungen | -487 | 791 |
| Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe | -3.295 | 1.444 |
| Fonds der liquiden Mittel 31.12. | 824.071 | 633.148 |
| Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel | -266 | -31 |
| Liquide Mittel 31.12. (Bilanz) | 823.805 | 633.117 |

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in 2022 -48.635 Tsd. € (2021: -44.755 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt -24.658 Tsd. € (2021: -22.474 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen beträgt in 2022 -4.388 Tsd. € (2021: -4.580 Tsd. €), davon Rumänien
-198 Tsd. € (2021: -243 Tsd. €)

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

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| Tsd. € | Anhangsangabe | Grundkapital | Kapitalrücklagen - Sonstige | Kapitalrücklagen - Eigene Anteile |
|--------|----------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | | 718.337 | 887.147 | -95.775 |
| | Stand am 1.1.2021 | | | |
| | Bewertung Cashflow Hedges | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Währungsdifferenzen | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Neubewertung IAS 19 | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 0 |
| | Gesamtergebnis 2021 | 0 | 0 | 0 |
| | Wandlung von Anleihen | 55.892 | 226.290 | 0 |
| | Ausschüttung an Aktionäre | 5.1. 0 | 0 | 0 |
| | Stand am 31.12.2021 | 774.229 | 1.113.437 | -95.775 |
| | | 774.229 | 1.113.437 | -95.775 |
| | Stand am 1.1.2022 | | | |
| | Bewertung Cashflow Hedges | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Währungsdifferenzen | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Neubewertung IAS 19 | 2.16. 0 | 0 | 0 |
| | Ergebnis der Periode | 0 | 0 | 0 |
| | Gesamtergebnis 2022 | 0 | 0 | 0 |
| | Erwerb eigener Anteile | 5.1. 0 | 0 | -32.583 |
| | Stand am 31.12.2022 | 774.229 | 1.113.437 | -128.357 |

| Einbehaltene Ergebnisse | Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage) | übrige Rücklagen | Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | Nicht beherr- schende Anteile | Eigenkapital (gesamt) |
|----------------------------|--|------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| 1.622.491 | -422 | -3.559 | 3.128.218 | 89 | 3.128.308 |
| 0 | 4.537 | 0 | 4.537 | 0 | 4.537 |
| 0 | 0 | 42 | 42 | 0 | 42 |
| 0 | 0 | 396 | 396 | 0 | 396 |
| 479.774 | 0 | 0 | 479.774 | 26 | 479.801 |
| 479.774 | 4.537 | 437 | 484.748 | 26 | 484.775 |
| 0 | 0 | 0 | 282.183 | 0 | 282.183 |
| -604.227 | 0 | 0 | -604.227 | 0 | -604.227 |
| 1.498.038 | 4.115 | -3.122 | 3.290.922 | 116 | 3.291.038 |
| 1.498.038 | 4.115 | -3.122 | 3.290.922 | 116 | 3.291.038 |
| 0 | 22.202 | 0 | 22.202 | 0 | 22.202 |
| 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 5 |
| 0 | 0 | 2.386 | 2.386 | 0 | 2.386 |
| 75.477 | 0 | 0 | 75.477 | -2 | 75.475 |
| 75.477 | 22.202 | 2.391 | 100.070 | -2 | 100.068 |
| 0 | 0 | 0 | -32.583 | 0 | -32.583 |
| 1.573.514 | 26.316 | -730 | 3.358.409 | 114 | 3.358.523 |

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2022

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

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

b) Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

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

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

| | Vollkonsolidiert | Gemeinschaftsunternehmen at equity |
|--|------------------|------------------------------------|
| Stand 1.1.2022 | 140 | 25 |
| Erwerb von Gesellschaftsanteilen | 1 | 0 |
| Gründungen von Gesellschaften | 2 | 0 |
| Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung | -12 | -1 |
| Verkäufe von Gesellschaften (fortgeführte Geschäftsbereiche) | -1 | -2 |
| Verkäufe von Gesellschaften (aufgegebener Geschäftsbereich) | -8 | 0 |
| Stand 31.12.2022 | 122 | 22 |
| davon ausländische Gesellschaften | 109 | 22 |

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2022 keine Anteile (2021: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.



Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung

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



Konsolidierung

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2022 folgende Gesellschaftsanteile.

| Gesellschaftsname/Sitz | Beteiligung % | Zweck | Kaufpreis in Tsd. € | Erstkonsolidierungstichtag |
|---|---------------|--------------------|---------------------|----------------------------|
| CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße GmbH, Frankfurt | 100% | Objektgesellschaft | 94.588 | 31.01.2022 |



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

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

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

Erstkonsolidierungen

In 2022 erwarb die CA Immo Gruppe die Anteile an einer Objektgesellschaft (beizulegender Zeitwert der Immobilie betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 96.853 Tsd. €) um 94.588 Tsd. €. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

| Tsd. € | Gesamt |
|---------------------------------|---------------|
| Immobilienvermögen | 96.853 |
| Sonstige Aktiva | 47 |
| Liquide Mittel | 1.697 |
| Steuerabgrenzungen | 996 |
| Rückstellungen | -3.768 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -1.237 |
| Erworbenes Nettovermögen | 94.588 |

Die Kaufpreise für die Erwerbe des Jahres 2022 wurden zur Gänze bezahlt. Zusätzlich gibt es eine offene Rückforderung in Höhe von 191 Tsd. €.

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 10 Tsd. € einbezahlt.

f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2022 veräußert:

| Gesellschaftsname/Sitz | Beteiligung | Konsolidierungsart vor | Veräußerungspreis | Entkonsolidierungs |
|---|-------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| | % | Anteilsveränderung | Tsd. € | -stichtag |
| R70 Invest Budapest Kft., Budapest | 100 | Vollkonsolidiert | 17.996 | 20.01.2022 |
| Summe verbundene Unternehmen | | | 17.996 | |
| EBL Nord 2 Immobilien GmbH, Wien | 50 | At-equity | 18 | 20.12.2022 |
| EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG, Wien | 50 | At-equity | 205 | 20.12.2022 |
| Summe Gemeinschaftsunternehmen | | | 223 | |
| Summe | | | 18.219 | |

Die Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2022 wurden zum 31.12.2022 zur Gänze bezahlt.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

| Tsd. € | Gesamt |
|--|---------------|
| Immobilienvermögen | 30.339 |
| Sonstige Aktiva | 137 |
| Liquide Mittel | 1.643 |
| Steuerabgrenzungen | -1.430 |
| Rückstellungen | -160 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -767 |
| Nettoveränderung vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | 29.762 |
| Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | -11.970 |
| Nettoveränderung | 17.792 |

g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)

Am 22.11.2022 schloss die CA Immo Gruppe den Verkauf der sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie der Managementgesellschaft ab (im Konzernabschluss 31.12.2021 in Segment: Bestand Osteuropa Kernregionen). Dieser geographische Geschäftsbereich wird als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im Geschäftsjahr 2022 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt. In der Segmentberichterstattung ist der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher im Segment Osteuropa Kernregionen) aufgrund der Einstufung als aufgegebener Geschäftsbereich nicht mehr enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst.

| Gesellschaftsname/Sitz | Beteiligung % | Konsolidierungsart vor Anteils- veränderung | Veräußerungspreis in Tsd. € | Entkonsolidierungs- stichtag |
|---|------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|
| CA Immo Campus 6.1. S.R.L., Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 16.647 | 22.11.2022 |
| CAI REAL ESTATE M. ROMANIA SRL, Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 350 | 22.11.2022 |
| EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL, Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 49.445 | 22.11.2022 |
| INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL, Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 76.532 | 22.11.2022 |
| Opera Center One S.R.L., Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 28.584 | 22.11.2022 |
| Opera Center Two S.R.L., Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 7.258 | 22.11.2022 |
| S.C. BBP Leasing S.R.L., Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 44.806 | 22.11.2022 |
| VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL, Bukarest | 100 | Vollkonsolidiert | 33.928 | 22.11.2022 |
| Summe verbundene Unternehmen | | | 257.549 | |

Die Veräußerungspreise für die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft wurden zum 31.12.2022 zur Gänze bezahlt. Zur Besicherung von Gewährleistungsansprüchen des Käufers wurden 20.000 Tsd. € hinterlegt.

Nachstehend wird das im Geschäftsjahr 2022 veräußerte Nettovermögen des rumänischen Portfolios sowie das Entkonsolidierungsergebnis dargestellt:

| Tsd. € | Gesamt |
|--|----------------|
| Immobilienvermögen (inklusive Nutzungsrechte) | 376.724 |
| Geschäftsausstattung (inklusive Nutzungsrechte) | 142 |
| Immaterielle Gegenstände | 2 |
| Sonstige Aktiva | 3.606 |
| Liquide Mittel | 4.357 |
| Steuerabgrenzungen | -16.194 |
| Rückstellungen | -2.842 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -10.083 |
| Leasingverbindlichkeiten | -264 |
| Nettoveränderung vor Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | 355.448 |
| Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen | -108.566 |
| Nettoveränderung | 246.881 |

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Mieterlöse | 24.584 | 27.966 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.927 | 7.140 |
| Betriebskostenaufwand | -7.366 | -7.424 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -6.719 | -4.675 |
| Nettomietergebnis | 17.426 | 23.007 |
| Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile | 257.549 | 0 |
| Buchwert verkaufte Nettovermögen | -246.881 | 0 |
| Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres | -21.882 | 0 |
| Nachträgliche Kosten und Nebenkosten | -9.481 | 0 |
| Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | -20.694 | 0 |
| Indirekte Aufwendungen | -3.509 | -2.270 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 0 | 6 |
| EBITDA | -6.777 | 20.743 |
| Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen | -55 | -75 |
| Neubewertungsgewinn | 0 | 7.777 |
| Neubewertungsverlust | 0 | -4.061 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 0 | 3.716 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | -6.833 | 24.384 |
| Finanzierungsaufwand | -6 | -11 |
| Kursdifferenzen | -382 | -17 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | -11 | 0 |
| Finanzergebnis | -399 | -28 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | -7.231 | 24.356 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -889 | -931 |
| Latente Steuern | 2.671 | -2.430 |
| Ertragsteuern | 1.782 | -3.361 |
| Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich | -5.449 | 20.995 |
| davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | -5.449 | 20.995 |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | €-0,05 | €0,21 |
| Ergebnis je Aktie in € (verwässert) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | €-0,05 | €0,21 |

In der Konzerngeldflussrechnung der CA Immo Gruppe bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|----------------|---------------|
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | 14.570 | 21.841 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 334.820 | -2.841 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -203 | -240 |
| Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 349.187 | 18.760 |

h) Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen an Tochterunternehmen, die nicht zur Erlangung oder dem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht

beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Aktionären des Mutterunternehmens zugeordnet.

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Equity-Methode

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

Wenn der Buchwert der Anteile auf null reduziert ist und etwaige Ausleihungen an das Unternehmen ebenfalls auf null wertberichtet wurden, werden zusätzliche Verluste nur in dem Umfang berücksichtigt und als Schuld angesetzt, in dem die CA Immo Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Leistung weiterer Zahlungen an das Unternehmen eingegangen ist.

i) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

§ Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle in fremder Währung mit dem am Tag der jeweiligen Transaktion gültigen Devisenkurs. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Schulden in die jeweilige funktionale Währung erfolgt mit dem am Stichtag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Der Währungsumrechnung von Vermögenswerten und Schulden wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

| | | Ankauf 31.12.2022 | Verkauf 31.12.2022 | Ankauf 31.12.2021 | Verkauf 31.12.2021 |
|---------|-----|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Schweiz | CHF | 0,9831 | 0,9871 | 1,0257 | 1,0385 |
| USA | USD | 1,0646 | 1,0706 | 1,1296 | 1,1396 |

Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt mit dem am Stichtag jeweils gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

Konzern-Berichtswährung ist der Euro (EUR). Da der Euro in der Regel auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Wahrungunion in Osteuropa gelegenen Immobilienobjektgesellschaften ist, erfolgt die Umrechnung der in fremder Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach der Zeitbezugsmethode. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) sowie monetäre Vermögenswerte und Schulden werden dabei mit Stichtagskursen, selbst genutzte Immobilien sowie sonstige nicht monetäre Vermögenswerte mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit den Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Umrechnung sind erfolgswirksam erfasst.

Für die Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa ist die funktionale Währung die jeweilige lokale Währung. Die Umrechnung der Bilanzwerte erfolgt mit den zum Stichtag gültigen Umrechnungskursen. Nur das Eigenkapital wird mit historischen Kursen umgerechnet. Die Umrechnung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zu Durchschnittskursen der Periode. Gewinne und Verluste aus der Anwendung der Stichtagskursmethode werden in der Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis berücksichtigt.

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

| | | Stichtagskurs 31.12.2022 | Durchschnittskurs 2022 | Stichtagskurs 31.12.2021 | Durchschnittskurs 2021 |
|------------|-----|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Polen | PLN | 4,6899 | 4,6883 | 4,5994 | 4,5775 |
| Rumänien* | RON | 4,9141 | 4,9337 | 4,9481 | 4,9244 |
| Serbien | RSD | 117,3224 | 117,4670 | 117,5821 | 117,5729 |
| Tschechien | CZK | 24,1150 | 24,5371 | 24,8600 | 25,6483 |
| Ungarn | HUF | 400,2500 | 393,0083 | 369,0000 | 358,7858 |

*Kurs Entkonsolidierung aufgegebenen Geschäftsbereich



Bestimmung der funktionalen Währung

Die CA Immo Gruppe unterscheidet bei der Bestimmung der funktionalen Währung grundsätzlich zwischen Immobilienobjektgesellschaften und Verwaltungsgesellschaften.

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

In jenen Ländern und Regionen, in denen die CA Immo Gruppe als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besitzt, werden die Immobilien bzw. Immobilienobjektgesellschaften aufgrund der in diesen Märkten aktiven internationalen Investoren in der Regel in Euro ge- und verkauft. Darüber hinaus werden die Mietverträge in der CA Immo Gruppe fast zur Gänze in Euro abgeschlossen, oder, sofern diese nicht in Euro abgeschlossen werden, fast zur Gänze an den Euro Wechselkurs indiziert.

Somit ist der Euro jene Währung, die den größten Einfluss auf den Verkaufspreis der von der CA Immo Gruppe angebotenen Güter (Immobilienverkauf) und Dienstleistungen (Vermietungsleistung) hat. Dies wird auch in den von den externen Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten zum Ausdruck gebracht, in denen die Wertermittlungen jeweils in Euro erfolgen.

Darüber hinaus werden die Finanzierungen der Immobilien in Euro abgeschlossen. Der Preis für den wesentlichsten Kostenfaktor einer Immobiliengesellschaft wird somit ebenfalls durch den Euro determiniert.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften mit dem Euro festgelegt.

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

Bei den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa erfolgt die Fakturierung der erbrachten Leistungen (Management Leistungen an die Objektgesellschaften) jeweils in lokaler Währung. Die Preisfestsetzung erfolgt somit in der jeweiligen Landeswährung, welche somit auch den größten Einfluss auf die Verkaufspreise der erbrachten Dienstleistungen hat. Darüber hinaus wird in diesen Gesellschaften auch Personal beschäftigt, das grundsätzlich in der jeweiligen lokalen Landeswährung bezahlt wird. Der Preis für die wesentlichsten Kostenfaktoren wird somit auf Basis der jeweiligen Landeswährung bestimmt. Die Generierung des Cashflows erfolgt weitgehend unabhängig von der Mutter.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Verwaltungsgesellschaften die jeweilige lokale Währung als funktionale Währung festgelegt.

j) Makroökonomisches Umfeld

Der weltweite Inflationsdruck, Krieg in der Ukraine und das Wiederaufleben von Covid-19 in China haben die Weltwirtschaft 2022 belastet. Die über die letzten Quartale vorherrschenden Marktbedingungen, insbesondere geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, einer sich abschwächenden Wirtschaftsdynamik und stark angestiegenen Zinsen, haben die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor signifikant verändert. Unmittelbare globale Auswirkungen sind hohe Energiepreise, rasant gestiegene Baukosten und deutliche Zinserhöhungen. Diese Faktoren führen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Die CA Immo Gruppe ist durch die beschriebenen Entwicklungen sowohl durch steigende Energie- und Finanzierungskosten sowie steigende Preise im Baugewerbe betroffen. Weiterhin wirken sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung, in Form von gestiegenen Immobilienrenditen, Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus.

Alle Kernmärkte der CA Immo Gruppe verzeichneten ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionstätigkeit geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Flächen zu rechnen.

Bei Projektentwicklungen ergeben sich angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft für die CA Immo Gruppe Risiken sowohl hinsichtlich der Verfügbarkeit als auch der Baukosten. Dabei ist somit mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten zu rechnen.

Der Großteil der Mieten ist entweder an einen Index gekoppelt oder hat fixe Staffelmieten vereinbart, wodurch die CA Immo Gruppe das Inflationsrisiko abschwächen kann.

Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2022 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe.

Die CA Immo Gruppe hat keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio.

k) Klimabezogene Sachverhalte

Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) haben auch im gesamten Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung gewonnen. Gebäude werden durch ihren hohen Energieverbrauch als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen. Die CA Immo Gruppe unterstützt die Klimaziele der Vereinten Nationen und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft. Die CA Immo Gruppe verankert entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung.

Risikoanalyse

Die Analyse der konkreten Klimarisiken ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Im Jahr 2021 hat die CA Immo Gruppe für alle Bestandsimmobilien mit einem Wert von >10 Mio. € die natürlichen Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) evaluiert. Darauf aufbauend wurde im Geschäftsjahr 2022 eine detaillierte, vorausschauenden Risiko- und Vulnerabilitätsbewertung gemäß den Richtlinien der EU Taxonomie durchgeführt. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt.

Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim mittelfristigen Zeithorizont bis 2050. Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende, in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene Anpassungslösungen analysiert. Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. Diese betreffen bei wasserbezogenen Risiken vor allem Hochwasserschutzkonzepte, Schutz vor Rückfluss, Flussregulierung und Barrierschutz und bei temperaturbedingten Risiken insbesondere Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme, Gebäudeklimatisierung und Begrünungskonzepte.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

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

Die CA Immo Gruppe evaluiert und bewertet die Risiken laufend. Physische Schäden an den Gebäuden, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse oder die kontinuierliche Klimaveränderung, können zu erheblichen Auswirkungen auf das Immobilienvermögen führen.

Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt die CA Immo Gruppe auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Die CA Immo Gruppe investiert kontinuierlich in die energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Veränderte Mieterbedürfnisse und die Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (E-Ladestationen, Green Lease Agreements, digitales Energiedatenmanagement,...) können zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Immobilien sowie zu niedrigeren Mietniveaus führen. Auswirkungen können sich auch auf Entwicklungsprojekte verursacht durch z.B. höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz/Dekarbonisierung sowie höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudestands ergeben. Weiters kann der Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO₂-Emission Auswirkungen auf die Finanzierungskosten sowie die Verfügbarkeit von Fremdkapital haben.

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von der CA Immo Gruppe stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die Kontaminierung mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche

Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer Haftung der CA Immo Gruppe gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, bzw. Vermietung der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert.

Kurzfristig, unter Berücksichtigung der vorhandenen risikomitigierenden Maßnahmen, geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben.

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente

| Tsd. € | | | Österreich | | Deutschland | |
|--|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|
| 2022 | Bestand | Sonstige Immobilien | Summe | Bestand | Sonstige Immobilien | Summe |
| Mieterlöse | 26.826 | 10 | 26.837 | 90.573 | 10.195 | 100.768 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 645 | 0 | 645 | 667 | 22 | 689 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 5.517 | 0 | 5.517 | 15.669 | 1.365 | 17.034 |
| Betriebskostenaufwand | -7.001 | 0 | -7.001 | -16.634 | -3.053 | -19.687 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | 65 | 0 | 65 | -7.380 | -2.954 | -10.334 |
| Nettomietergebnis | 26.052 | 10 | 26.063 | 82.895 | 5.574 | 88.469 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | -8 | -8 | 0 | -2.237 | -2.237 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | -15 | -15 | 0 | 73.073 | 73.073 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 3.767 | 0 | 3.767 | 314 | 54 | 368 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 1.432 | 7.140 | 8.571 |
| Indirekte Aufwendungen | -988 | -52 | -1.041 | -11.581 | -14.424 | -26.005 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 36 | 0 | 36 | 820 | 406 | 1.226 |
| EBITDA | 28.867 | -64 | 28.802 | 73.879 | 69.586 | 143.466 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -277 | 0 | -277 | -1.185 | -5.375 | -6.560 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 20.636 | 0 | 20.636 | -39.319 | -10.099 | -49.418 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 49.226 | -64 | 49.161 | 33.375 | 54.112 | 87.488 |

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

| | | | | | | |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Erlöse aus Immobilienhandel | 0 | 249 | 249 | 0 | 75.520 | 75.520 |
| Erlöse aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 45.034 | 0 | 45.034 | 58.500 | 7.113 | 65.613 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15/IAS 40 - zeitpunktbezogene Realisierung | 45.034 | 249 | 45.283 | 58.500 | 82.633 | 141.133 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 5.517 | 0 | 5.517 | 15.669 | 1.365 | 17.034 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 62.204 | 62.204 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 1.432 | 7.140 | 8.571 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung | 5.517 | 0 | 5.517 | 17.101 | 70.709 | 87.809 |
| Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 | 50.551 | 249 | 50.800 | 75.600 | 153.342 | 228.942 |

31.12.2022

| | | | | | | |
|---|----------------|----------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen ¹⁾ | 477.488 | 0 | 477.488 | 2.525.419 | 1.479.467 | 4.004.887 |
| Sonstiges Vermögen | 29.502 | 0 | 29.502 | 372.320 | 694.574 | 1.066.894 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 1.510 | 761 | 2.271 |
| Segmentvermögen | 506.990 | 0 | 506.990 | 2.899.249 | 2.174.803 | 5.074.051 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 158.771 | 0 | 158.771 | 986.873 | 656.505 | 1.643.377 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.980 | 0 | 4.980 | 21.782 | 261.018 | 282.799 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 43.277 | 0 | 43.277 | 465.302 | 210.029 | 675.331 |
| Schulden | 207.028 | 0 | 207.028 | 1.473.957 | 1.127.551 | 2.601.508 |
| Eigenkapital | 299.961 | 0 | 299.961 | 1.425.292 | 1.047.252 | 2.472.543 |
| Investitionen ²⁾ | 1.152 | 0 | 1.152 | 101.674 | 176.279 | 277.953 |

¹⁾Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 19.731 Tsd. € (31.12.2021: 74.923 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

| Bestand | Sonstige Immobilien | Osteuropa Kernregionen | Osteuropa übrige Regionen | Summe Segmente | Überleitung Holding | Konsolidierung | Summe |
|----------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | | Summe | Bestand | | | | |
| 77.759 | 3.224 | 80.983 | 7.014 | 215.601 | 0 | -1.848 | 213.753 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1.333 | 0 | -1.333 | 0 |
| 25.289 | 1.021 | 26.309 | 1.735 | 50.595 | 0 | -159 | 50.436 |
| -29.183 | -1.407 | -30.590 | -2.113 | -59.390 | 0 | 409 | -58.982 |
| -12.366 | -629 | -12.995 | -938 | -24.201 | 0 | -258 | -24.459 |
| 61.498 | 2.209 | 63.707 | 5.699 | 183.938 | 0 | -3.190 | 180.748 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -2.245 | 0 | 360 | -1.885 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 73.059 | 0 | -65.387 | 7.671 |
| 50 | 0 | 50 | -109 | 4.076 | 0 | 0 | 4.076 |
| 641 | 0 | 641 | 0 | 9.212 | 9.205 | -13.190 | 5.228 |
| -10.158 | -652 | -10.810 | -677 | -38.533 | -24.438 | 15.520 | -47.451 |
| 52 | 2 | 54 | 6 | 1.321 | 202 | -371 | 1.152 |
| 52.083 | 1.558 | 53.641 | 4.919 | 230.828 | -15.032 | -66.258 | 149.539 |
| -365 | 0 | -365 | -9 | -7.212 | -595 | 243 | -7.563 |
| -64.369 | -1.808 | -66.176 | 888 | -94.070 | 0 | 0 | -94.070 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26.475 | 26.475 |
| -12.651 | -249 | -12.900 | 5.798 | 129.546 | -15.627 | -39.539 | 74.381 |

| | | | | | | | |
|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 75.769 | 0 | -66.432 | 9.337 |
| 18.009 | 0 | 18.009 | 0 | 128.656 | 0 | 0 | 128.656 |
| 18.009 | 0 | 18.009 | 0 | 204.425 | 0 | -66.432 | 137.993 |
| 25.289 | 1.021 | 26.309 | 1.735 | 50.595 | 0 | -159 | 50.436 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 62.204 | 0 | -62.204 | 0 |
| 641 | 0 | 641 | 0 | 9.212 | 9.205 | -13.190 | 5.228 |
| 25.930 | 1.021 | 26.951 | 1.735 | 122.012 | 9.205 | -75.553 | 55.664 |
| 43.939 | 1.021 | 44.959 | 1.735 | 326.437 | 9.205 | -141.985 | 193.657 |

| | | | | | | | |
|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 1.393.491 | 83.090 | 1.476.581 | 81.946 | 6.040.902 | 0 | -130.451 | 5.910.451 |
| 119.926 | 10.472 | 130.398 | 9.423 | 1.236.216 | 1.053.177 | -1.032.492 | 1.256.902 |
| 1.116 | 0 | 1.116 | 0 | 3.387 | 33.674 | -33.847 | 3.214 |
| 1.514.533 | 93.562 | 1.608.095 | 91.369 | 7.280.505 | 1.086.852 | -1.196.789 | 7.170.568 |
| 537.101 | 41.380 | 578.482 | 34.080 | 2.414.711 | 1.378.899 | -971.067 | 2.822.543 |
| 36.595 | 6.668 | 43.262 | 2.200 | 333.243 | 24.002 | -91.389 | 265.856 |
| 43.848 | 2.660 | 46.508 | 3.071 | 768.187 | 1.931 | -46.473 | 723.646 |
| 617.544 | 50.708 | 668.252 | 39.352 | 3.516.140 | 1.404.833 | -1.108.928 | 3.812.045 |
| 896.989 | 42.854 | 939.843 | 52.017 | 3.764.365 | -317.981 | -87.861 | 3.358.523 |
| 16.282 | 6.539 | 22.821 | 1.431 | 303.357 | 240 | -10.602 | 292.995 |

| Tsd. € | | | Österreich | | Deutschland | |
|--|---------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|
| 2021 | Bestand | Sonstige Immobilien | Summe | Bestand | Sonstige Immobilien | Summe |
| Mieterlöse | 26.780 | 11 | 26.791 | 73.791 | 12.378 | 86.169 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 620 | 0 | 620 | 622 | 14 | 636 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.596 | 0 | 6.596 | 11.930 | 1.420 | 13.350 |
| Betriebskostenaufwand | -7.776 | 0 | -7.776 | -13.321 | -2.077 | -15.398 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -5.676 | 0 | -5.676 | -4.234 | -1.219 | -5.453 |
| Nettomietergebnis | 20.543 | 11 | 20.554 | 68.788 | 10.516 | 79.304 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | 0 | -6 | -6 | 0 | -1.951 | -1.951 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 44 | 44 | 0 | 25.598 | 25.598 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 16.364 | 0 | 16.364 | 442 | 30.825 | 31.268 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 1.597 | 8.292 | 9.889 |
| Indirekte Aufwendungen | -1.031 | -80 | -1.111 | -8.314 | -13.871 | -22.186 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 101 | 0 | 101 | 631 | 249 | 880 |
| EBITDA | 35.976 | -31 | 35.945 | 63.143 | 59.658 | 122.801 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -369 | 0 | -369 | -672 | -3.425 | -4.096 |
| Ergebnis aus Neubewertung | -1.974 | 0 | -1.974 | 290.381 | 234.865 | 525.245 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 33.633 | -31 | 33.601 | 352.852 | 291.098 | 643.950 |

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

| | | | | | | |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Erlöse aus Immobilienhandel | 0 | 135 | 135 | 0 | 39.745 | 39.745 |
| Erlöse aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 48.685 | 0 | 48.685 | 2.384 | 62.419 | 64.803 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15/IAS 40 - zeitpunktbezogene Realisierung | 48.685 | 135 | 48.820 | 2.384 | 102.164 | 104.548 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 6.596 | 0 | 6.596 | 11.930 | 1.420 | 13.350 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.511 | 2.511 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 0 | 0 | 0 | 1.597 | 8.292 | 9.889 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung | 6.596 | 0 | 6.596 | 13.527 | 12.224 | 25.750 |
| Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 | 55.281 | 135 | 55.415 | 15.911 | 114.388 | 130.299 |

31.12.2021

| | | | | | | |
|---|----------------|------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen ¹⁾ | 496.450 | 154 | 496.605 | 2.295.213 | 1.604.413 | 3.899.626 |
| Sonstiges Vermögen | 22.406 | 480 | 22.885 | 168.494 | 476.027 | 644.521 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | 0 | 1.149 | 2.327 | 3.476 |
| Segmentvermögen | 518.856 | 634 | 519.490 | 2.464.856 | 2.082.766 | 4.547.623 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 181.288 | 0 | 181.288 | 762.008 | 521.801 | 1.283.810 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 11.839 | 3 | 11.842 | 27.199 | 227.612 | 254.811 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 40.911 | 0 | 40.911 | 440.654 | 196.314 | 636.968 |
| Schulden | 234.038 | 3 | 234.041 | 1.229.861 | 945.727 | 2.175.588 |
| Eigenkapital | 284.818 | 631 | 285.449 | 1.234.995 | 1.137.039 | 2.372.034 |
| Investitionen ²⁾ | 509 | 0 | 509 | 2.037 | 257.344 | 259.381 |

| Bestand angepasst | Sonstige Immobilien | Osteuropa Kernregionen Summe angepasst | Osteuropa übrige Regionen Bestand | Summe Segmente angepasst | Holding angepasst | Überleitung Konsolidierung/ Anpassungen angepasst ³⁾ | Summe angepasst |
|----------------------|------------------------|---|---|--------------------------------|----------------------|--|--------------------|
| 82.144 | 745 | 82.889 | 7.434 | 203.283 | 0 | -2.138 | 201.145 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1.256 | 0 | -1.256 | 0 |
| 22.032 | 134 | 22.166 | 1.724 | 43.835 | 0 | 78 | 43.913 |
| -25.036 | -328 | -25.364 | -2.048 | -50.587 | 0 | 411 | -50.176 |
| -6.760 | -304 | -7.065 | -777 | -18.971 | 0 | 545 | -18.427 |
| 72.380 | 246 | 72.626 | 6.333 | 178.816 | 0 | -2.361 | 176.455 |
| 0 | -142 | -142 | 0 | -2.099 | 0 | 246 | -1.854 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 25.641 | 0 | -18.966 | 6.675 |
| 4.430 | 0 | 4.430 | -477 | 51.585 | 0 | 1.075 | 52.660 |
| 550 | 0 | 550 | 0 | 10.439 | 6.618 | -8.920 | 8.137 |
| -10.467 | -464 | -10.931 | -754 | -34.982 | -30.922 | 9.952 | -55.952 |
| 2.422 | 1 | 2.422 | 14 | 3.418 | 45 | -234 | 3.229 |
| 69.315 | -359 | 68.956 | 5.116 | 232.818 | -24.259 | -19.209 | 189.350 |
| -377 | 0 | -377 | -7 | -4.850 | -536 | 168 | -5.218 |
| 955 | 18.181 | 19.136 | -4.976 | 537.431 | 0 | 0 | 537.431 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.618 | 3.618 |
| 69.893 | 17.822 | 87.715 | 133 | 765.399 | -24.795 | -15.423 | 725.181 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 39.880 | 0 | -30.720 | 9.159 |
| 23.944 | 0 | 23.944 | 5.742 | 143.174 | 0 | 322 | 143.496 |
| 23.944 | 0 | 23.944 | 5.742 | 183.054 | 0 | -30.398 | 152.656 |
| 22.032 | 134 | 22.166 | 1.724 | 43.835 | 0 | 78 | 43.913 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 2.511 | 0 | -3.437 | -926 |
| 550 | 0 | 550 | 0 | 10.439 | 6.618 | -8.920 | 8.137 |
| 22.582 | 134 | 22.716 | 1.724 | 56.786 | 6.618 | -12.280 | 51.123 |
| 46.526 | 134 | 46.660 | 7.466 | 239.839 | 6.618 | -42.678 | 203.779 |
| 1.473.132 | 77.650 | 1.550.782 | 79.861 | 6.026.873 | 0 | 227.328 | 6.254.201 |
| 207.893 | 18.602 | 226.494 | 7.081 | 900.982 | 1.085.557 | -1.128.976 | 857.563 |
| 617 | 0 | 617 | 0 | 4.093 | 30.809 | -32.221 | 2.681 |
| 1.681.642 | 96.252 | 1.777.893 | 86.942 | 6.931.948 | 1.116.366 | -933.869 | 7.114.445 |
| 576.706 | 41.398 | 618.104 | 38.389 | 2.121.591 | 1.460.513 | -998.161 | 2.583.943 |
| 84.521 | 8.290 | 92.811 | 1.720 | 361.184 | 269.185 | -108.493 | 521.876 |
| 48.585 | 3.028 | 51.612 | 2.596 | 732.088 | 632 | -15.132 | 717.588 |
| 709.811 | 52.716 | 762.527 | 42.706 | 3.214.862 | 1.730.330 | -1.121.785 | 3.823.407 |
| 971.830 | 43.536 | 1.015.366 | 44.236 | 3.717.085 | -613.963 | 187.916 | 3.291.038 |
| 10.384 | 19.952 | 30.336 | 786 | 291.012 | 1.053 | -18.913 | 273.151 |

³⁾Die Spalte „Überleitung Konsolidierung/Anpassungen“ enthält die Bilanzwerte zum 31.12.2021 des angegebenen Geschäftsbereichs Rumänien (bisher Osteuropa Kernregionen Bestand).

Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist. Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wird laufend dokumentiert und überwacht.

Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Überleitung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte ausgewiesen.


Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in den jeweiligen Posten (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) beschriebenen Methoden. Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen (z.B. Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien, Rechnungswesen, Controlling, Personalgestellung) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare zugeordnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugewiesen sowie bei der Spalte Holding als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen und Tschechien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Serbien und Slowakei (verkauft in 2021).

Der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher dem Segment Osteuropa Kernregionen zugeordnet) ist aufgrund der Einstufung als aufgegebenen Geschäftsbereich nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst. Die Spalte „Überleitung Konsolidierung/Anpassungen“ enthält die Bilanzwerte 31.12.2021 des aufgegebenen Geschäftsbereichs Rumänien, um die Überleitung der Segmente auf die Konzernbilanz 31.12.2021 zu zeigen. Die Managementenerlöse der Holding mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in der Holding nicht mehr als Dienstleistungserlöse gezeigt.

 Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungssträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Die einzelnen Liegenschaften werden auf Grundlage von geographischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und sonstige Immobilien zu berichtenden Geschäftssegmenten zusammengefasst. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und sonstige Immobilien berichtet.

 Die Zuordnung zu den berichteten Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien inkl. zugehöriger Nutzungsrechte, selbst genutzte Liegenschaften inkl. Nutzungsrechten an selbst genutzten Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Sonstige Immobilien: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom Vermietungsgrad bzw. Beginn des Verkaufsprozesses), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
- Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo Gruppe

Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ ausgewiesen.

Im Segment Osteuropa Kernregionen erwirtschaftet die CA Immo Gruppe einen wesentlichen prozentuellen Anteil der gesamten Mieterlöse. In diesen Ländern befindet sich auch ein wesentlicher Anteil des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

| Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung | Tsd. € | 2022 | Tsd. € | 2021 angepasst |
|--|------------------|---------------|------------------|----------------|
| | | Anteil in % | | Anteil in % |
| Mieterlöse | | | | |
| Polen | 32.324 | 39,9% | 34.332 | 41,4% |
| Tschechien | 22.845 | 28,2% | 19.972 | 24,1% |
| Ungarn | 25.814 | 31,9% | 28.585 | 34,5% |
| Summe Mieterlöse | 80.983 | 100,0% | 82.889 | 100,0% |
| Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40 | | | | |
| Polen | 545.627 | 37,0% | 563.679 | 36,3% |
| Tschechien | 473.990 | 32,1% | 471.650 | 30,4% |
| Ungarn | 456.964 | 30,9% | 515.452 | 33,2% |
| Summe Buchwerte Immobilienvermögen gemäß IAS 40 | 1.476.581 | 100,0% | 1.550.782 | 100,0% |

2.2. Mieterlöse

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|----------------|
| Laufende Mieterlöse | 200.458 | 194.625 |
| Bedingte Mieterlöse | 1.119 | 2 |
| Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten | 9.165 | 8.103 |
| Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen | 2.164 | -2.444 |
| Erlöse aus Mietvertragsauflösungen | 847 | 859 |
| Mieterlöse | 213.753 | 201.145 |

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

| 2022 | Österreich | | Deutschland | | Osteuropa Kernregionen | | Osteuropa übrige Regionen | | Gesamt | |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % |
| Büro | 15.989 | 59,6% | 85.378 | 86,3% | 80.972 | 100,0% | 7.014 | 100,0% | 189.353 | 88,6% |
| Hotel | 6.247 | 23,3% | 7.552 | 7,6% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 13.798 | 6,5% |
| Geschäft | 4.590 | 17,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 4.590 | 2,1% |
| Sonstige | 0 | 0,0% | 6.001 | 6,1% | 10 | 0,0% | 0 | 0,0% | 6.011 | 2,8% |
| Mieterlöse | 26.826 | 100% | 98.931 | 100% | 80.982 | 100% | 7.014 | 100% | 213.753 | 100% |

| 2021 angepasst | Österreich | | Deutschland | | Osteuropa Kernregionen | | Osteuropa übrige Regionen | | Gesamt | |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % | Tsd. € | Anteil in % |
| Büro | 18.101 | 67,6% | 71.576 | 85,2% | 82.884 | 100,0% | 7.434 | 100,0% | 179.995 | 89,6% |
| Hotel | 4.594 | 17,2% | 7.080 | 8,4% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 11.674 | 5,8% |
| Geschäft | 4.079 | 15,2% | 9 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 4.088 | 2,0% |
| Sonstige | 6 | 0,0% | 5.378 | 6,4% | 4 | 0,0% | 0 | 0,0% | 5.388 | 2,7% |
| Mieterlöse | 26.780 | 100% | 84.042 | 100% | 82.888 | 100% | 7.434 | 100% | 201.145 | 100% |

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10% der gesamten Mieterlöse.

§ Mieterlöse gemäß IFRS 16 werden linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder sonstige Verpflichtungen gegenüber dem Mieter, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamt- bzw. Restlaufzeit. Sofern Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo Gruppe gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern,

Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten), diese Komponenten werden als „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ ausgewiesen.

Bedingte Mieterlöse, wie z.B. Zahlungen in Abhängigkeit der erzielten Umsatzerlöse von Mietern, werden im Zeitpunkt ihrer Feststellung ertragswirksam erfasst.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingekommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Von Mietern im Rahmen der vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses empfangene Abschlagszahlungen bzw. Zahlungen für Schäden am Mietobjekt werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlöse erfasst.

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|---|----------------|----------------|
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 50.436 | 43.913 |
| Betriebskostenaufwand | -58.982 | -50.176 |
| Eigene Betriebskosten | -8.546 | -6.263 |
| Instandhaltungsaufwand | -8.892 | -4.633 |
| Vermittlungshonorare | -4.393 | -2.117 |
| Forderungsausfälle und Veränderung Einzelwertberichtigungen | 2.274 | -1.187 |
| Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand | -13.449 | -10.490 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -24.459 | -18.427 |
| Gesamt | -33.005 | -24.690 |

Der Posten „Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand“ enthält gemäß IFRS 16 Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten. Dies sind Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen und diese betragen in 2022 10.079 Tsd. € (2021 angepasst: 8.196 Tsd. €).

Mieterlässe, Realisierung von Mieterlösen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen aufgrund der Covid-19 Pandemie haben das Nettomietergebnis 2022 mit 2.720 Tsd. € (2021 angepasst: -3.463 Tsd. €) beeinflusst. Positive Effekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 206 Tsd. € (2021 angepasst: 546 Tsd. €). Die vereinbarten Mietanpassungen (zB die Gewährung von mietfreien Zeiten) sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

§ Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo Gruppe gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen | -473 | -655 |
| Immobilienwerbung | -14 | -189 |
| Projektentwicklung und Projektdurchführung | -960 | -875 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen | -1.447 | -1.719 |
| Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen | -263 | -109 |
| Projektentwicklung und Projektdurchführung | -176 | -25 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen | -438 | -134 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | -1.885 | -1.854 |

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung | 9.337 | 9.159 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung | 0 | -926 |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 9.337 | 8.233 |
| Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten | -1.666 | -1.558 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 7.671 | 6.675 |

§ Der Posten „Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, welche je nach vertraglicher Regelung zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert werden, sowie Erlöse aus Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt), welche zeitraumbezogen realisiert werden.

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

| Tsd. € | Österreich | Deutsch- land | Osteuropa Kern- regionen | Osteuropa übrige Regionen | 2022 | Österreich | Deutsch- land | Osteuropa Kern- regionen | Osteuropa übrige Regionen | 2021 |
|--|--------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile | 0 | 2 | 18.009 | 0 | 18.011 | 0 | 2.667 | 24.266 | 5.742 | 32.675 |
| Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert | 0 | 0 | -17.792 | 0 | -17.792 | 0 | -1.485 | -23.967 | -5.553 | -31.005 |
| Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.333 | 0 | 5.333 |
| Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten | 0 | -640 | -167 | -109 | -916 | 0 | 1.481 | -653 | -323 | 505 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal) | 0 | -639 | 50 | -109 | -697 | 0 | 2.664 | 4.979 | -135 | 7.507 |
| Erlöse aus Immobilienverkauf | 45.034 | 65.612 | 0 | 0 | 110.645 | 48.685 | 62.136 | 0 | 0 | 110.821 |
| Buchwert verkauftes Immobilienvermögen | -44.122 | -64.191 | 0 | 0 | -108.313 | -47.727 | -36.900 | 0 | 0 | -84.628 |
| Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -9 | 0 | 0 | -9 |
| Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres | 3.805 | 769 | 0 | 0 | 4.573 | 16.324 | 0 | 0 | 0 | 16.324 |
| Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten | -950 | -1.183 | 0 | 0 | -2.132 | -784 | 3.428 | 0 | 0 | 2.644 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal) | 3.767 | 1.006 | 0 | 0 | 4.773 | 16.498 | 28.654 | 0 | 0 | 45.153 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen | 3.767 | 368 | 50 | -109 | 4.076 | 16.498 | 31.318 | 4.979 | -135 | 52.660 |

§ Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Der Buchwert eines zugeordneten Firmenwerts wird ebenso beim Verkauf einer Immobilie als Buchwertabgang im Verkaufsergebnis erfasst.

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Erlöse aus Fertigungsaufträgen | 382 | 0 |
| Erlöse aus Dienstleistungsverträgen | 4.614 | 7.611 |
| Managementenerlöse | 232 | 526 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 5.228 | 8.137 |

§ Erlösrealisierung gem. IFRS 15

Erlöse sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- a) dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- b) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z.B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- c) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo Gruppe zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

§ Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (z.B. zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung). Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

§ Erlöse aus Fertigungsaufträgen

Die CA Immo Gruppe bietet Dienstleistungen auch in Form von Baubegleitungen für Kunden an, die als Fertigungsauftrag abgewickelt werden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von z.B. Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung.

2.8. Indirekte Aufwendungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|----------------|
| Personalaufwand | -46.560 | -48.820 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand | -9.790 | -13.035 |
| Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen | -892 | -1.933 |
| Büromiete | -773 | -630 |
| Reisekosten und Transportkosten | -733 | -275 |
| Sonstige Aufwendungen internes Management | -2.633 | -2.746 |
| Sonstige indirekte Aufwendungen | -4.143 | -5.687 |
| Zwischensumme | -65.524 | -73.127 |
| Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen | 16.619 | 16.201 |
| Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien | 1.453 | 973 |
| Indirekte Aufwendungen | -47.451 | -55.953 |

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 190 Tsd. € (2021: 174 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 401 Tsd. € (2021: 394 Tsd. €) erfasst.

§ Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Tätigkeiten der Abteilungen für diese Entwicklungen. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen. Sofern diese Leistungen an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Gruppe erbracht werden, erfolgt keine Kürzung des indirekten Aufwands, sondern eine Erfassung als Erlöse aus Dienstleistungen.

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige Erträge in Höhe von 1.152 Tsd. € (2021 angepasst: 3.229 Tsd. €) beinhalten 660 Tsd. € für die Übernahme von Stellplatzdienstbarkeiten (in 2021 rund 2.000 Tsd. € aus einer Abschlusszahlung im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung in Polen).

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|---|---------------|----------------|
| Planmäßige Abschreibungen | -2.412 | -2.208 |
| Abschreibungen Nutzungsrechte | -1.964 | -1.895 |
| Wertminderungen Firmenwert | -1.211 | -762 |
| Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien | -2.921 | -372 |
| Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien | 945 | 19 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -7.563 | -5.218 |

§ Erläuterungen zur Bemessung von Abschreibungen bzw. Wertminderungen/Wertaufholungen befinden sich in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“, „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ sowie „4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien“.

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|---------------|--------------|
| Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 26.499 | 3.618 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen | -24 | 0 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 26.475 | 3.618 |

2.12. Finanzierungsaufwand

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|----------------|
| Anleihezinsen | -20.764 | -25.531 |
| Bankzinsen | -25.008 | -18.788 |
| Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung | -5.417 | -3.448 |
| Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen | -2.872 | -2.714 |
| Zinsen Wandelschuldverschreibung | 0 | -1.569 |
| Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten | -1.244 | -1.323 |
| Aktiviert Zinsen | 5.495 | 5.765 |
| Finanzierungsaufwand | -49.810 | -47.608 |

§ Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinsen für Leasingverbindlichkeiten (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Derivatgeschäften, Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt.

In der Bilanz ist die Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst.

2.13. Ergebnis aus Derivaten

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|---------------|----------------|
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres | 89.795 | 20.299 |
| Ineffektivität von Zinsswaps | 535 | -23 |
| Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung | 0 | -46.221 |
| Ergebnis aus Derivaten | 90.330 | -25.945 |

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung | 90.245 | 20.914 |
| Bewertung Zinscaps | 617 | 0 |
| Bewertung Zinsfloors | -1.067 | -615 |
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres | 89.795 | 20.299 |

2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|--------------|-------------|
| Negative Einlagenzinsen | -1.822 | -3.638 |
| Neubewertung übrige Beteiligungen | 219 | -1.682 |
| Bankzinsenerträge | 155 | 175 |
| Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte) | -297 | 651 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen | 0 | 757 |
| Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen | 646 | 866 |
| Beteiligungserträge | 690 | 1.028 |
| Sonstige Zinserträge | 3.013 | 1.088 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | 2.604 | -756 |

§ Das negative Neubewertungsergebnis von übrigen Beteiligungen resultierte in 2021 aus dem gesunkenen beizulegenden Zeitwert.

2.15. Finanzergebnis

| Tsd. € | | Kategorie ¹⁾ | 2022 | 2021 angepasst |
|---|---------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Zinsaufwendungen | Zinsen | AC | -49.810 | -47.608 |
| Kursdifferenzen | Bewertung | | -368 | -484 |
| | Realisierung | | 699 | 432 |
| Zinsswaps | Bewertung | FVtPL | 90.245 | 20.914 |
| | Ineffektivität | FVOCI | 535 | -23 |
| Zinscaps und Zinsfloors | Bewertung | FVtPL | -450 | -615 |
| Derivat Wandelschuldverschreibung | Bewertung | FVtPL | 0 | -46.221 |
| Zinserträge | Zinsen | AC | 3.814 | 2.129 |
| Negative Einlagenzinsen | Zinsen | AC | -1.822 | -3.638 |
| Finanzinvestitionen | Beteiligungserträge | AC | 690 | 1.028 |
| Finanzinvestitionen | Bewertung | FVtPL | 219 | -1.682 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen | Realisierung | AC | 0 | 757 |
| Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte) | Bewertung | AC | -297 | 651 |
| Nettoergebnis von Finanzinstrumenten | | | 43.454 | -74.361 |
| Finanzergebnis | | | 43.454 | -74.361 |

¹⁾ AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

2.16. Sonstiges Ergebnis

| 2022 | | | | |
|--|---------------------------------|---|-----------------|---------------|
| Tsd. € | Bewertungsergebnis (Hedging) | Rücklage aus Währungs- umrechnung | Rücklage IAS 19 | Summe |
| Sonstiges Ergebnis vor Steuern | 32.613 | 5 | 3.488 | 36.107 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | -10.412 | 0 | -1.102 | -11.514 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode | 22.202 | 5 | 2.386 | 24.593 |
| davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 22.202 | 5 | 2.386 | 24.593 |

| 2021 | | | | |
|--|---------------------------------|---|-----------------|--------------|
| Tsd. € | Bewertungsergebnis (Hedging) | Rücklage aus Währungs- umrechnung | Rücklage IAS 19 | Summe |
| Sonstiges Ergebnis vor Steuern | 6.664 | 42 | 592 | 7.298 |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis | -2.127 | 0 | -196 | -2.324 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode | 4.537 | 42 | 396 | 4.974 |
| davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | 4.537 | 42 | 396 | 4.974 |

§ Die Rücklage gemäß IAS 19 beinhaltet versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Plänen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf das Planvermögen.

2.17. Ergebnis je Aktie

| | | 2022 | 2021 angepasst |
|--|--------|-------------|----------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 100.304.487 | 98.162.253 |
| Konzernergebnis | Tsd. € | 75.477 | 479.774 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie | € | 0,75 | 4,89 |

| | | 2022 | 2021 angepasst |
|--|--------|-------------|----------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 100.304.487 | 98.162.253 |
| Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | Tsd. € | 80.926 | 458.779 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen | € | 0,81 | 4,67 |

| | | 2022 | 2021 angepasst |
|---|--------|--------------|----------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück | 100.304.487 | 98.162.253 |
| Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich | Tsd. € | -5.449 | 20.995 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich | € | -0,05 | 0,21 |

Seit Wandlung bzw. Kündigung der Wandelschuldverschreibung im September 2021 liegt keine Verwässerung vor und das unverwässerte Ergebnis entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

3.1. Langfristiges Immobilienvermögen

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung

| Tsd. € | Bestands- immobilien | Immobilien in Entwicklung | Summe |
|--|-------------------------|------------------------------|------------------|
| Buchwerte | | | |
| Stand 1.1.2021 | 4.723.068 | 791.136 | 5.514.204 |
| Laufende Investitionen/Herstellung | 20.980 | 191.077 | 212.056 |
| Abgänge | -96.476 | -36.900 | -133.376 |
| Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | -68.359 | -6.058 | -74.417 |
| Umgliederungen | 81.688 | -81.688 | 0 |
| Neubewertung | 323.363 | 239.441 | 562.804 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | 35 | 139 | 174 |
| Stand 31.12.2021 | 4.984.297 | 1.097.147 | 6.081.444 |
| Erwerb Immobilien und Immobiliengesellschaften | 96.853 | 0 | 96.853 |
| Laufende Investitionen/Herstellung | 50.944 | 117.948 | 168.893 |
| Abgang aufgegebenen Geschäftsbereich | -376.724 | 0 | -376.724 |
| Abgänge | -59.606 | -384 | -59.990 |
| Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | -191.141 | -53.500 | -244.641 |
| Umgliederung selbst genutzte Immobilien | -2.220 | 0 | -2.220 |
| Umgliederungen | 578.654 | -578.654 | 0 |
| Neubewertung | -125.453 | 14.074 | -111.378 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | 10.189 | 0 | 10.189 |
| Stand 31.12.2022 | 4.965.793 | 596.632 | 5.562.425 |

Der Erwerb von Immobiliengesellschaften betrifft zur Gänze eine Gesellschaft mit einer Büroimmobilie in der Kasernenstraße in Düsseldorf (96.853 Tsd. €). Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Projekte ONE (51.267 Tsd. €), Hochhaus am Europaplatz (28.170 Tsd. €), Upbeat (20.137 Tsd. €) und Grasblau (10.335 Tsd. €) in Deutschland. Die laufenden Investitionen in Bestandsobjekte betreffen insbesondere das Projekt Frankfurt ONE (23.623 Tsd. €). Die Umgliederungen von den Entwicklungsimmobilien zu den Bestandsimmobilien betreffen die Projekte ONE (474.854 Tsd. €) und Grasblau (103.800 Tsd. €). Zudem wurde von der Bestandsimmobilie Joachimsthalerstraße aufgrund der Erhöhung an Eigennutzung auf die selbst genutzten Immobilien umgliedert (2.220 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betrifft der Abgang aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich zur Gänze die Veräußerung von sieben Büroimmobilien in Bukarest (-376.724 Tsd. €). Die weiteren Abgänge betreffen im Wesentlichen die Veräußerung des Bürogebäudes Donau Business Center in Wien (-44.122 Tsd. €). Im Vorjahr betrafen die Abgänge bei den Bestandsimmobilien im Wesentlichen zwei Immobilien in Österreich (-47.560 Tsd. €), eine Immobilie in Ungarn (-17.443 Tsd. €) sowie eine Immobilie in Polen (-24.509 Tsd. €) und bei den Entwicklungsimmobilien die Liegenschaft Belsenpark (-36.900 Tsd. €) in Deutschland.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.710.933 Tsd. € (31.12.2021: 3.564.910 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.495 Tsd. € (2021: 5.765 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 2,28% (2021: 1,37%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

| Tsd. € | Bestands- immobilien | Immobilien in Entwicklung | Summe |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|
| Stand 1.1.2021 | | | |
| Beizulegender Zeitwert | | | |
| Immobilienvermögen | 4.693.569 | 791.136 | 5.484.705 |
| Abgrenzung Anreizvereinbarungen | 29.498 | 0 | 29.498 |
| Marktwert/Buchwert | 4.723.068 | 791.136 | 5.514.204 |
| Stand 31.12.2021 | | | |
| Beizulegender Zeitwert | | | |
| Immobilienvermögen | 4.955.075 | 1.097.008 | 6.052.083 |
| Abgrenzung Anreizvereinbarungen | 29.222 | 139 | 29.361 |
| Marktwert/Buchwert | 4.984.297 | 1.097.147 | 6.081.444 |
| Stand 31.12.2022 | | | |
| Beizulegender Zeitwert | | | |
| Immobilienvermögen | 4.926.664 | 596.632 | 5.523.296 |
| Abgrenzung Anreizvereinbarungen | 39.130 | 0 | 39.130 |
| Marktwert/Buchwert | 4.965.793 | 596.632 | 5.562.425 |

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt.

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten

Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden und Mieterlöse erzielt werden.

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel). Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für einen qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätzen zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen.

§ Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem gesonderten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden, die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten und Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung



Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 100% (31.12.2021: 99,9%), in Deutschland für 99,9% (31.12.2021: 99%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2021: 99%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2022. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentieren dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese werden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgenden Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte werden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet.

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 5% bis 20% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2021: 5% bis 20%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 2,7% bis 4,2% (31.12.2021: 2,6% bis 4,5%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 4,5% (31.12.2021: 2,0%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Yield sowie die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete, Leerstand und Yield und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit.

Aufgrund der Darstellung von Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich wurden die Werte der Vergleichsperiode 2021 bei den Bandbreiten, den Spiegel nach Klassen sowie der Sensitivitätenanalyse der Klasse „Büro Osteuropa“ angepasst.

| Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. € | Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 Tsd. € | Inputfaktoren | Bandbreite 2022 | Bandbreite 2021 angepasst |
|---|---|---|--|-----------------------|------------------------------|
| Büro Österreich | 272.200 | 352.100 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 9,80 / 32,03 / 13,41 | 8,48 / 28,97 / 12,02 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 8,13 / 25,97 / 11,00 | 7,10 / 24,49 / 10,25 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 4,30 | 3,41 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 16,70 | 11,98 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 3,30 / 5,10 / 4,27 | 3,15 / 5,00 / 4,15 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 3,15 / 5,50 / 4,50 | 3,00 / 5,40 / 4,37 |
| Büro Deutschland* | 2.863.555 | 2.278.299 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 10,99 / 37,51 / 22,23 | 10,83 / 26,55 / 18,78 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 15,05 / 34,00 / 26,37 | 11,99 / 30,05 / 23,54 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 9,28 | 9,05 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 6,75 | 3,85 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 2,85 / 4,15 / 3,42 | 0,00 / 4,30 / 2,93 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 3,50 / 4,70 / 3,91 | 3,05 / 4,30 / 3,58 |
| Büro Osteuropa* | 1.515.471 | 1.600.153 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 11,80 / 21,97 / 15,29 | 11,60 / 21,41 / 14,71 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 12,08 / 19,44 / 14,98 | 11,65 / 18,74 / 14,38 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 3,29 | 3,36 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 15,48 | 15,65 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 4,90 / 8,75 / 6,65 | 4,60 / 8,50 / 6,41 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 4,90 / 8,75 / 6,61 | 4,50 / 8,75 / 6,34 |
| Büro Gesamt | 4.651.226 | 4.230.552 | | | |
| Geschäft Österreich | 84.700 | 87.500 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 13,25 / 13,25 / 13,25 | 12,83 / 12,83 / 12,83 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 12,85 / 12,85 / 12,85 | 12,86 / 12,86 / 12,86 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 2,06 | 2,63 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 9,33 | 12,26 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 4,75 / 4,75 / 4,75 | 4,65 / 4,65 / 4,65 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 4,75 / 4,75 / 4,75 | 4,60 / 4,60 / 4,60 |
| Geschäft Gesamt | 84.700 | 87.500 | | | |

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 258 Tsd. € (31.12.2021: 389 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 32.571 Tsd. € (31.12.2021 angepasst: 33.053 Tsd. €).

| Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. € | Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 Tsd. € | Inputfaktoren | Bandbreite 2022 | Bandbreite 2021 |
|--|---|---|---|-----------------------|-----------------------|
| Hotel Österreich | 0 | 47.400 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | - / - / - | 10,18 / 10,18 / 10,18 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | - / - / - | 10,00 / 10,00 / 10,00 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | - | 5,16 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | - | 0,00 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | - / - / - | 5,75 / 5,75 / 5,75 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | - / - / - | 6,00 / 6,00 / 6,00 |
| Hotel Deutschland | 158.000 | 160.300 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 15,24 / 17,20 / 16,32 | 15,24 / 15,72 / 15,51 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 13,74 / 13,79 / 13,77 | 14,24 / 15,13 / 14,73 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 13,05 | 14,10 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 1,13 | 0,59 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 3,90 / 4,05 / 3,96 | 3,75 / 4,10 / 3,91 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 4,35 / 4,45 / 4,40 | 4,25 / 4,45 / 4,34 |
| Hotel Gesamt | 158.000 | 207.700 | | | |
| Sonstige Österreich | 20.200 | 16.800 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 8,39 / 8,39 / 8,39 | 1,41 / 1,41 / 1,41 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 7,26 / 7,26 / 7,26 | 0,98 / 0,98 / 0,98 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 0,50 | 1,00 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 0,00 | 0,00 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 6,30 / 6,30 / 6,30 | 6,20 / 6,20 / 6,20 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 6,30 / 6,30 / 6,30 | 6,20 / 6,20 / 6,20 |
| Sonstige Deutschland | 59.380 | 64.460 | Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 4,78 / 4,78 / 4,78 | 4,51 / 4,51 / 4,51 |
| | | | Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel | 5,94 / 5,94 / 5,94 | 5,48 / 5,48 / 5,48 |
| | | | durchschn. Restmietzeit in Jahren | 0,77 | 0,90 |
| | | | durchschn. Leerstandsrate in % | 2,33 | 2,34 |
| | | | Yield Term Min/Max/gew. Mittel in % | 2,50 / 4,45 / 3,74 | 3,65 / 4,55 / 4,27 |
| | | | Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in % | 2,50 / 4,95 / 4,19 | 4,65 / 5,05 / 4,90 |
| Sonstiges Gesamt | 79.580 | 81.260 | | | |

| Klassifizierung | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 | Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 | Inputfaktoren | Bandbreite 2022 | Bandbreite 2021 |
|---|---|---|---|-----------------|-----------------|
| Entwicklungsimmobilien in Realisierung und in Planung | | | | | |
| Bewertungsverfahren | | | | | |
| Residualwertverfahren | Tsd. € | Tsd. € | | | |
| Büro Deutschland* | 417.330 | 909.510 | Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max | 37,05 / 40,00 | 18,50 / 37,05 |
| | | | Baukosten €/m ² Min/Max | 2.737 / 3.735 | 1.801 / 3.494 |
| | | | Nebenkosten in % von Baukosten | | |
| | | | Min/Max | 23,81 / 27,97 | 22,55 / 33,50 |
| Development Gesamt | 417.330 | 909.510 | | | |

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 10 Tsd. € (31.12.2021: 60 Tsd. €).

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

| Klassifizierung Immobilien in Entwicklung | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 | Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 | Inputfaktoren | Bandbreite 2022 | Bandbreite 2021 |
|---|---|---|---|------------------|------------------|
| Bewertungsverfahren | | | | | |
| Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren | Tsd. € | Tsd. € | | | |
| Grundstücksreserven Deutschland | 178.812 | 187.487 | Wertansatz / m ² Grundstücksfläche | 2,31 - 25.499,38 | 2,31 - 22.096,18 |
| Grundstücksreserven Osteuropa | 490 | 150 | Wertansatz / m ² Grundstücksfläche | 97,59 | 29,87 |
| Grundstücksreserven Gesamt | 179.302 | 187.637 | | | |

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte ceteris paribus sinken.

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte ceteris paribus steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ -, wenn sie gemeinsam auftreten. D.h. eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (z.B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z.B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

Der beizulegende Zeitwert von vermieteten Liegenschaften, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

| Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Tsd. € | Stufe 3 | Stufe 3 |
| Bestandsimmobilien | 4.965.793 | 4.984.297 |
| Immobilien in Entwicklung | 596.632 | 1.097.147 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5.562.425 | 6.081.444 |

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 nicht statt.

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

| Tsd. € | Büro Österreich* | Büro Deutschland* | Büro Osteuropa angepasst | Geschäft Österreich |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| Stand 1.1.2021 | 367.000 | 1.989.342 | 1.586.817 | 90.100 |
| Zugänge | 273 | 8.409 | 15.625 | 229 |
| Abgänge | -34.941 | -1.380 | -44.111 | 0 |
| Bewertung | 19.909 | 268.906 | 5.796 | -2.824 |
| Umgliederung IFRS 5 | 0 | 0 | -30.339 | 0 |
| Umgliederung zwischen Klassen | 0 | 13.238 | 68.450 | 0 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | -141 | -216 | -2.084 | -5 |
| Stand 31.12.2021 = 1.1.2022 | 352.100 | 2.278.299 | 1.600.153 | 87.500 |
| Zugänge | 1.029 | 36.161 | 24.029 | 109 |
| Abgänge | -44.122 | -228 | -1.007 | 0 |
| Erwerb Immobilien und Immobilien-gesellschaften | 0 | 96.853 | 0 | 0 |
| Bewertung | 1.279 | -78.189 | -65.628 | -2.938 |
| Umgliederung IFRS 5 | -37.900 | -49.900 | -42.566 | 0 |
| Umgliederung zwischen Klassen | 0 | 578.654 | 0 | 0 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | -186 | 1.905 | 490 | 30 |
| Stand 31.12.2022 | 272.200 | 2.863.555 | 1.515.471 | 84.700 |

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen „Büro Österreich“ und „Büro Deutschland“ inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

| Tsd. € | Hotel Österreich | Hotel Deutschland | Sonstige Österreich | Sonstige Deutschland |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Stand 1.1.2021 | 60.900 | 169.700 | 17.900 | 67.110 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 99 |
| Abgänge | -13.098 | -11 | 0 | -5.230 |
| Bewertung | -535 | 12.933 | -1.100 | 18.312 |
| Umgliederung IFRS 5 | 0 | -22.201 | 0 | -15.819 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | 133 | -121 | 0 | -11 |
| Stand 31.12.2021 = 1.1.2022 | 47.400 | 160.300 | 16.800 | 64.460 |
| Erstanwendung IFRS 16 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zugänge | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | -19.764 |
| Bewertung | 23.400 | -2.211 | 3.400 | 17.659 |
| Umgliederung IFRS 5 | -70.800 | 0 | 0 | -2.975 |
| Veränderung Anreizvereinbarungen | 0 | -99 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2022 | 0 | 158.000 | 20.200 | 59.380 |

| Tsd. € | Development Deutschland | Development Osteuropa | Grundstücksreserven Deutschland | Grundstücksreserven Osteuropa |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Stand 1.1.2021 | 509.900 | 39.100 | 241.986 | 150 |
| Zugänge | 173.345 | 15.635 | 2.218 | 18 |
| Abgänge | 0 | 0 | -36.900 | 0 |
| Bewertung | 202.261 | 13.715 | 23.483 | -18 |
| Umgliederung IFRS 5 | -6.058 | 0 | 0 | 0 |
| Umgliederung zwischen Klassen | 30.062 | -68.450 | -43.300 | 0 |
| Stand 31.12.2021 = 1.1.2022 | 909.510 | 0 | 187.487 | 150 |
| Zugänge | 114.421 | 0 | 3.527 | 0 |
| Abgänge | -1 | 0 | -383 | 0 |
| Bewertung | -27.946 | 0 | 41.681 | 340 |
| Umgliederung IFRS 5 | 0 | 0 | -53.500 | 0 |
| Umgliederung zwischen Klassen | -578.654 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2022 | 417.330 | 0 | 178.812 | 490 |

Sensitivitäten der Immobilienbewertung

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z.B., dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Aufgrund der geopolitischen Ereignisse in der Ukraine, des anhaltenden Inflationsdruckes und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie der Folgen der Covid-19 Pandemie (u.a. mit Hinblick auf die globalen Lieferketten) ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, reduzierten Liquidität einhergehen kann. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wurde in vielen Märkten ein niedriges Transaktionsvolumen beobachtet.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen außerhalb der A-Lagen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen in A-Lagen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield – Kapitalisierungszinssatz für die durchschnittliche angenommene Restlaufzeit bestehender Mietverträge und reversionary yield – Kapitalisierungszinssatz für erwartete Mieteinnahmen nach dem Ablauf der bestehenden Mietverträge) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

| 2022 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| Büro Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | Änderung der Marktmiete um |
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| -10% | 0,75% | 5,97% | 11,18% | 16,39% | 21,60% |
| -5% | -4,51% | 0,40% | 5,30% | 10,20% | 15,10% |
| 0% | -9,24% | -4,62% | 0,00% | 4,62% | 9,24% |
| +5% | -13,53% | -9,16% | -4,79% | -0,43% | 3,94% |
| +10% | -17,43% | -13,29% | -9,15% | -5,01% | -0,88% |

| 2021 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| Büro Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | Änderung der Marktmiete um |
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| -10% | 0,49% | 5,86% | 11,24% | 16,61% | 21,98% |
| -5% | -4,79% | 0,26% | 5,32% | 10,38% | 15,44% |
| 0% | -9,55% | -4,78% | 0,00% | 4,78% | 9,55% |
| +5% | -13,86% | -9,34% | -4,82% | -0,30% | 4,22% |
| +10% | -17,77% | -13,48% | -9,20% | -4,91% | -0,62% |

| 2022 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Büro Deutschland | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | |
| -10% | 2,66% | 7,28% | 11,89% | 16,51% | 21,13% |
| -5% | -2,98% | 1,32% | 5,63% | 9,94% | 14,25% |
| 0% | -8,06% | -4,03% | 0,00% | 4,03% | 8,06% |
| +5% | -12,65% | -8,87% | -5,09% | -1,31% | 2,47% |
| +10% | -16,83% | -13,27% | -9,71% | -6,16% | -2,60% |

| 2021 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Büro Deutschland | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | |
| -10% | 2,30% | 6,95% | 11,59% | 16,24% | 20,89% |
| -5% | -3,20% | 1,15% | 5,49% | 9,83% | 14,17% |
| 0% | -8,14% | -4,07% | 0,00% | 4,07% | 8,14% |
| +5% | -12,61% | -8,78% | -4,96% | -1,14% | 2,68% |
| +10% | -16,66% | -13,07% | -9,47% | -5,87% | -2,27% |

| 2022 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Büro Osteuropa | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | |
| -10% | 1,86% | 6,94% | 12,03% | 17,11% | 22,20% |
| -5% | -3,85% | 0,92% | 5,70% | 10,47% | 15,25% |
| 0% | -8,99% | -4,49% | 0,00% | 4,49% | 8,99% |
| +5% | -13,64% | -9,40% | -5,15% | -0,91% | 3,33% |
| +10% | -17,87% | -13,86% | -9,84% | -5,83% | -1,81% |

| 2021 angepasst | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Büro Osteuropa | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | | | | | |
| -10% | 1,80% | 6,91% | 12,03% | 17,14% | 22,26% |
| -5% | -3,91% | 0,89% | 5,70% | 10,50% | 15,31% |
| 0% | -9,05% | -4,53% | 0,00% | 4,53% | 9,05% |
| +5% | -13,70% | -9,43% | -5,15% | -0,88% | 3,39% |
| +10% | -17,93% | -13,88% | -9,84% | -5,80% | -1,75% |

| 2022 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Geschäft Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 0,13% | 5,77% | 11,40% | 17,04% | 22,68% |
| -5% | -5,23% | 0,09% | 5,40% | 10,72% | 16,04% |
| 0% | -10,06% | -5,03% | 0,00% | 5,03% | 10,06% |
| +5% | -14,42% | -9,65% | -4,89% | -0,12% | 4,65% |
| +10% | -18,39% | -13,86% | -9,33% | -4,80% | -0,27% |

| 2021 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|--------------------------------|
| Geschäft Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 0,41% | 5,98% | 11,56% | 17,13% | 22,70% |
| -5% | -5,03% | 0,22% | 5,47% | 10,73% | 15,98% |
| 0% | -9,92% | -4,96% | 0,00% | 4,96% | 9,92% |
| +5% | -14,35% | -9,65% | -4,95% | -0,25% | 4,45% |
| +10% | -18,38% | -13,92% | -9,45% | -4,99% | -0,53% |

| 2022 | | | | | |
|---|------|-----|----|----|--------------------------------|
| Hotel Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | - | - | - | - | - |
| -5% | - | - | - | - | - |
| 0% | - | - | - | - | - |
| +5% | - | - | - | - | - |
| +10% | - | - | - | - | - |

| 2021 | | | | | |
|---|---------|---------|---------|--------|--------------------------------|
| Hotel Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 2,55% | 7,52% | 12,50% | 17,48% | 22,46% |
| -5% | -3,37% | 1,28% | 5,92% | 10,57% | 15,21% |
| 0% | -8,69% | -4,35% | 0,00% | 4,35% | 8,69% |
| +5% | -13,51% | -9,43% | -5,36% | -1,28% | 2,79% |
| +10% | -17,89% | -14,06% | -10,23% | -6,40% | -2,56% |

| 2022 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Hotel Deutschland | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 3,94% | 7,13% | 10,33% | 13,52% | 16,72% |
| -5% | -0,99% | 1,95% | 4,90% | 7,84% | 10,78% |
| 0% | -5,44% | -2,72% | 0,00% | 2,72% | 5,44% |
| +5% | -9,48% | -6,96% | -4,43% | -1,91% | 0,61% |
| +10% | -13,16% | -10,81% | -8,47% | -6,13% | -3,79% |

| 2021 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Hotel Deutschland | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 4,35% | 7,64% | 10,94% | 14,23% | 17,53% |
| -5% | -0,88% | 2,15% | 5,18% | 8,21% | 11,25% |
| 0% | -5,59% | -2,80% | 0,00% | 2,80% | 5,59% |
| +5% | -9,86% | -7,28% | -4,69% | -2,10% | 0,48% |
| +10% | -13,75% | -11,35% | -8,95% | -6,56% | -4,16% |

| 2022 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Sonstige Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 0,32% | 5,98% | 11,65% | 17,32% | 22,98% |
| -5% | -5,19% | 0,17% | 5,52% | 10,87% | 16,22% |
| 0% | -10,14% | -5,07% | 0,00% | 5,07% | 10,14% |
| +5% | -14,62% | -9,81% | -4,99% | -0,18% | 4,63% |
| +10% | -18,69% | -14,11% | -9,53% | -4,95% | -0,37% |

| 2021 | | | | | |
|--|-------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Sonstige Österreich | | | | | |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield) | -10% | -5% | 0% | 5% | Änderung der Marktmiete um 10% |
| -10% | 0,55% | 6,33% | 12,12% | 17,90% | 23,69% |
| -5% | -5,18% | 0,28% | 5,74% | 11,20% | 16,66% |
| 0% | -10,33% | -5,16% | 0,00% | 5,16% | 10,33% |
| +5% | -14,99% | -10,09% | -5,19% | -0,30% | 4,60% |
| +10% | -19,22% | -14,57% | -9,91% | -5,26% | -0,61% |

| 2022 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|-------------------------------|
| Sonstige Deutschland | | | | | Änderung der Marktmiete um |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangswert) | -10% | -5% | 0% | 5% | |
| -10% | -0,32% | 5,46% | 11,23% | 17,00% | 22,78% |
| -5% | -5,60% | -0,14% | 5,32% | 10,78% | 16,24% |
| 0% | -10,36% | -5,18% | 0,00% | 5,18% | 10,36% |
| +5% | -14,66% | -9,74% | -4,81% | 0,11% | 5,04% |
| +10% | -18,58% | -13,88% | -9,19% | -4,49% | 0,20% |

| 2021 | | | | | |
|---|---------|---------|--------|--------|-------------------------------|
| Sonstige Deutschland | | | | | Änderung der Marktmiete um |
| Änderung der Yield (in % der Ausgangswert) | -10% | -5% | 0% | 5% | |
| -10% | -0,21% | 5,56% | 11,34% | 17,11% | 22,89% |
| -5% | -5,55% | -0,09% | 5,37% | 10,83% | 16,29% |
| 0% | -10,36% | -5,18% | 0,00% | 5,18% | 10,36% |
| +5% | -14,70% | -9,78% | -4,86% | 0,06% | 4,99% |
| +10% | -18,65% | -13,96% | -9,27% | -4,58% | 0,11% |

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte in Realisierung wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

| 2022 | | | | | |
|-------------------------------------|-------|-------|--------------|-------|-------|
| in Mio. € | -10% | -5% | Ausgangswert | 5% | 10% |
| noch ausstehende Investitionskosten | 257,2 | 271,4 | 285,7 | 300,0 | 314,3 |
| Beizulegende Zeitwerte | 350,0 | 335,7 | 321,4 | 307,1 | 292,8 |
| Änderung zu Ausgangswert | 8,9% | 4,4% | 0,0% | -4,4% | -8,9% |

| 2021 | | | | | |
|-------------------------------------|---------|---------|--------------|---------|---------|
| in Mio. € | -10% | -5% | Ausgangswert | 5% | 10% |
| noch ausstehende Investitionskosten | 1.506,0 | 1.589,7 | 1.673,3 | 1.757,0 | 1.840,7 |
| Beizulegende Zeitwerte | 1.076,8 | 993,1 | 909,5 | 825,8 | 742,1 |
| Änderung zu Ausgangswert | 18,4% | 9,2% | 0,0% | -9,2% | -18,4% |

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 40% (2021: rund 27%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden

Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

3.2. Selbst genutzte Immobilien

| Tsd. € | Selbst genutzte Immobilien | Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien | Summe |
|--|----------------------------|--|---------------|
| Buchwerte | | | |
| Stand 1.1.2021 | 6.709 | 6.188 | 12.896 |
| Zugänge | 7 | 262 | 269 |
| Abgänge | -14 | 0 | -14 |
| Abschreibungen | -410 | -1.568 | -1.978 |
| Stand 31.12.2021 | 6.292 | 4.882 | 11.174 |
| Zugänge | 14 | 6.230 | 6.244 |
| Abgänge | 0 | -13 | -13 |
| Abschreibungen | -367 | -1.633 | -1.999 |
| Umgliederung Bestandsimmobilien | 2.220 | 0 | 2.220 |
| Umgliederung zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | -4.670 | 0 | -4.670 |
| Stand 31.12.2022 | 3.489 | 9.466 | 12.954 |

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

| Tsd. € | Selbst genutzte Immobilien | Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien | Summe |
|---------------------------|----------------------------|--|---------------|
| Stand 1.1.2021 | | | |
| Anschaffungskosten | 10.443 | 9.625 | 20.068 |
| Kumulierte Abschreibungen | -3.734 | -3.437 | -7.171 |
| Netto-Buchwerte | 6.709 | 6.188 | 12.897 |
| Stand 31.12.2021 | | | |
| Anschaffungskosten | 10.300 | 9.231 | 19.531 |
| Kumulierte Abschreibungen | -4.009 | -4.349 | -8.358 |
| Netto-Buchwerte | 6.292 | 4.882 | 11.174 |
| Stand 31.12.2022 | | | |
| Anschaffungskosten | 4.496 | 15.297 | 19.793 |
| Kumulierte Abschreibungen | -1.008 | -5.831 | -6.838 |
| Netto-Buchwerte | 3.489 | 9.466 | 12.954 |



Wertminderung

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei wird der erzielbare Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten ermittelt, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

Der erzielbare Betrag stellt den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und Nutzungswert des entsprechenden Vermögenswertes (oder der Gruppe) dar. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung des Vermögenswertes (oder der Gruppe) und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag einer selbstgenutzten Immobilie unter dem Buchwert, erfolgt eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Diese Abschreibungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.



Klassifizierung von Immobilienvermögen

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet, sofern diese Immobilien gesondert veräußert werden können oder deren Eigennutzung mehr als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt. Die Nutzungsrechte aus der Anmietung von Flächen für Verwaltungszwecke werden ebenso in diesem Bilanzposten erfasst.



Wertansatz

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. beizulegenden Zeitwert zum Datum der Nutzungsänderung vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an gemieteten Immobilien für Verwaltungszwecke erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an selbst genutzten Immobilien erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

| Tsd. € | Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung | Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Firmenwert | Software | Summe immaterielle Vermögenswerte |
|-------------------------|--|---|--|--------------|--------------|---|
| Buchwerte | | | | | | |
| Stand 1.1.2021 | 6.844 | 687 | 7.531 | 1.981 | 1.017 | 2.998 |
| Währungsdifferenz | -1 | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Laufende Zugänge | 309 | 336 | 645 | 0 | 1.727 | 1.727 |
| Abgänge | -33 | -43 | -76 | -9 | -3 | -12 |
| Abschreibungen | -1.299 | -367 | -1.666 | 0 | -534 | -534 |
| Wertminderungen | 0 | 0 | 0 | -762 | 0 | -762 |
| Stand 31.12.2021 | 5.820 | 612 | 6.431 | 1.211 | 2.208 | 3.419 |
| Währungsdifferenz | -11 | 0 | -11 | 0 | 0 | 0 |
| Laufende Zugänge | 654 | 216 | 870 | 0 | 651 | 649 |
| Abgänge | -82 | -105 | -187 | 0 | 94 | 95 |
| Abschreibungen | -1.273 | -332 | -1.604 | 0 | -828 | -828 |
| Wertminderungen | 0 | 0 | 0 | -1.211 | 0 | -1.211 |
| Stand 31.12.2022 | 5.108 | 392 | 5.499 | 0 | 2.124 | 2.124 |

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

| Tsd. € | Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung | Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Firmenwert | Software | Summe immaterielle Vermögenswerte |
|--|--|---|--|--------------|--------------|---|
| Stand 1.1.2021 | | | | | | |
| Anschaffungskosten | 14.264 | 1.317 | 15.581 | 5.124 | 5.366 | 10.490 |
| Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen | -7.420 | -630 | -8.051 | -3.143 | -4.349 | -7.492 |
| Buchwerte | 6.844 | 687 | 7.531 | 1.981 | 1.017 | 2.998 |
| Stand 31.12.2021 | | | | | | |
| Anschaffungskosten | 14.522 | 1.138 | 15.660 | 5.106 | 7.062 | 12.168 |
| Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen | -8.702 | -526 | -9.228 | -3.894 | -4.855 | -8.749 |
| Buchwerte | 5.820 | 612 | 6.431 | 1.211 | 2.208 | 3.419 |
| Stand 31.12.2022 | | | | | | |
| Anschaffungskosten | 14.836 | 1.014 | 15.850 | 0 | 7.607 | 7.607 |
| Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen | -9.728 | -622 | -10.351 | 0 | -5.483 | -5.483 |
| Buchwerte | 5.108 | 392 | 5.499 | 0 | 2.124 | 2.124 |



Wertminderungen

Der Firmenwert wird zu jedem Stichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die einzelne Liegenschaft die zahlungsmittelgenerierende Einheit darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der für die einzelnen Liegenschaften erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der

zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die den einzelnen Liegenschaften direkt zurechenbaren latenten Ertragsteuern. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des Nutzungswerts. Dieser wird aus dem beizulegenden Zeitwert der Liegenschaften abgeleitet, welcher überwiegend durch externe Bewertungsgutachten ermittelt wird. Die Ermittlung des Barwerts der Ertragsteuerzahlungen erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Nach-Steuer-Rendite (bei der Bewertung der Immobilie angenommenen Rendite abzüglich des Steuereffekts im jeweiligen Land) auf die erwarteten Ertragsteuerzahlungen.

§ Immaterielle Vermögenswerte

Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (i.d.R. der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der oftmals erst weit in der Zukunft liegenden Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern zu jedem Stichtag auf Wertminderung geprüft.

Eine etwaige Wertminderung steht in direktem Zusammenhang mit der Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien bzw. mit Steuersatzänderungen im Land der zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden im Wesentlichen Parameter herangezogen, welche im Rahmen der Immobilienbewertung von externen Gutachtern festgestellt wurden.

Andere immaterielle Vermögenswerte betreffen vor allem Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für Software eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren angenommen. Die CA Immo Gruppe nimmt das Wahlrecht des IFRS 16 in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte für Software an. Cloud-Software Lösungen werden aufgrund fehlender Kontrolle über die Software nicht aktiviert und die Kosten dafür über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

§ Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Wertansatz der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die 2 bis 15 Jahre beträgt. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| Eggarten | 41.050 | 41.285 |
| Mainz | 18.529 | 13.621 |
| Übrige | 4.811 | 894 |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 64.391 | 55.800 |

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

| Name | Projekt Partner | Gesellschaftsanteil CA Immo Gruppe (Vorjahr) | Sitz | Region/Land Investment | Art Investment | Aggregation | Anzahl Gesellschaften (Vorjahr) |
|----------|---|--|---------|---------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Eggarten | Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG | 50% (50%) | München | Deutschland | Entwicklung | Summe Gesellschaften | 2 (2) |
| Mainz | Mainzer Stadtwerke AG | 50,1% (50,1%) | Mainz | Deutschland | Entwicklung | Summe Gesellschaften | 2 (2) |

Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Mit Ausnahme vom Joint Venture Mainz (Ergebnisanteil zwischen 50% und 30%) entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2022 gibt es, wie im Vorjahr, keine nicht angesetzten Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Die dargestellten Informationen der Gemeinschaftsunternehmen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

| Tsd. € | 2022 | | 2021 | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Eggarten | Mainz | Eggarten | Mainz |
| Mieterlöse | 51 | 1.822 | 47 | 2.150 |
| Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung | 0 | 66.234 | 0 | 30.876 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel | 0 | 49.435 | 0 | 22.795 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -5 | -160 | -5 | -75 |
| Finanzierungsaufwand | -165 | -129 | -141 | -123 |
| Ertragsteuern | 44 | -6.476 | 128 | -2.778 |
| Ergebnis der Periode | -468 | 43.008 | -319 | 20.970 |
| Summe sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Gesamtergebnis der Periode | -468 | 43.008 | -319 | 20.970 |
| Langfristiges Vermögen | 212 | 110 | 172 | 1.262 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 94.362 | 144.363 | 93.418 | 107.934 |
| Liquide Mittel | 171 | 768 | 185 | 792 |
| Summe Vermögen | 94.744 | 145.241 | 93.776 | 109.989 |
| Sonstige langfristige Schulden | 0 | 44.833 | 0 | 41.084 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 12.247 | 96 | 10.287 | 147 |
| Langfristige Schulden | 12.247 | 44.929 | 10.287 | 41.231 |
| Sonstige kurzfristige Schulden | 365 | 42.644 | 888 | 24.607 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 5 | 11 | 5 | 13 |
| Kurzfristige Schulden | 369 | 42.655 | 893 | 24.620 |
| Eigenkapital | 82.128 | 57.656 | 82.595 | 44.138 |
| Anteiliges Eigenkapital 1.1. | 41.236 | 22.122 | 41.395 | 18.386 |
| Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen | -234 | 21.547 | -159 | 10.479 |
| Erhaltene Dividenden | 0 | -14.774 | 0 | -6.743 |
| Anteiliges Eigenkapital 31.12. | 41.002 | 28.895 | 41.236 | 22.122 |
| Sonstige Konsolidierungseffekte | 49 | -10.365 | 49 | -8.501 |
| Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12. | 41.050 | 18.529 | 41.285 | 13.621 |

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Anteiliges Eigenkapital 1.1. | -4.182 | -650 |
| Anteiliges Jahresergebnis | 6.901 | -2.720 |
| Kapitalerhöhungen | 2.290 | 105 |
| Erhaltene Dividenden/ Kapitalherabsetzungen | -93 | -917 |
| Anteiliges Eigenkapital 31.12. | 4.915 | -4.182 |
| Sonstige Konsolidierungseffekte | 147 | 1.651 |
| Abgänge | -251 | 0 |
| Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen | 0 | 3.425 |
| Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12. | 4.811 | 894 |

3.5. Übrige Vermögenswerte

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|---------------|
| Sonstiges Finanzvermögen | 153.132 | 50.194 |
| Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 34.874 | 38.377 |
| Übrige Vermögenswerte | 188.006 | 88.571 |

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des sonstigen Finanzvermögens:

| Tsd. € | Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2022 | Kumulierte Wertänderung 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2022 | Erfolgswirksame Wertänderung 2022 |
|---------------------------------------|---|--|------------------------|--------------------------------------|
| Darlehen und Forderungen | 10.562 | 0 | 10.562 | 3.425 |
| Übrige Beteiligungen | 29.665 | 2.072 | 31.737 | 219 |
| Zinsswaps | 0 | 107.485 | 107.485 | 102.433 |
| Zinscaps | 2.730 | 617 | 3.347 | 617 |
| Zinsfloors | 726 | -726 | 0 | -1.067 |
| Derivative Finanzinstrumente | 3.456 | 107.377 | 110.833 | 101.983 |
| Summe sonstiges Finanzvermögen | 43.684 | 109.448 | 153.132 | 105.627 |

| Tsd. € | Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2021 | Kumulierte Wertänderung 31.12.2021 | Buchwert 31.12.2021 | Erfolgswirksame Wertänderung 2021 |
|---------------------------------------|---|--|------------------------|--------------------------------------|
| Darlehen und Forderungen | 15.107 | -3.425 | 11.682 | -349 |
| Übrige Beteiligungen | 30.540 | 1.853 | 32.393 | -1.682 |
| Zinsswaps | 0 | 5.052 | 5.052 | 5.052 |
| Zinsfloors | 726 | 341 | 1.067 | -615 |
| Derivative Finanzinstrumente | 726 | 5.393 | 6.119 | 4.437 |
| Summe sonstiges Finanzvermögen | 46.373 | 3.821 | 50.194 | 2.406 |

Darlehen und Forderungen beinhalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland.

| Tsd. € | Übrige Beteiligungen |
|-------------------------------------|----------------------|
| Stand 1.1.2021 | 34.861 |
| Bewertung (GuV) | -1.682 |
| Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen | -469 |
| Abgänge | -317 |
| Stand 31.12.2021 = 1.1.2022 | 32.393 |
| Bewertung (GuV) | 219 |
| Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen | -875 |
| Stand 31.12.2022 | 31.737 |

Der beizulegende Zeitwert von übrigen Beteiligungen entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

| Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 | 31.12.2022 | | | 31.12.2021 | | |
|---|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| Tsd. € | Stufe 2 | Stufe 3 | Summe | Stufe 2 | Stufe 3 | Summe |
| Derivative Finanzinstrumente FVtPL | 110.833 | 0 | 110.833 | 6.119 | 0 | 6.119 |
| Übrige Beteiligungen FVtPL | 0 | 31.737 | 31.737 | 0 | 32.393 | 32.393 |
| Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien | 110.833 | 31.737 | 142.570 | 6.119 | 32.393 | 38.513 |

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 nicht statt.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 27.582 | 34.274 |
| Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 1.428 | 1.351 |
| Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen | 0 | 64 |
| Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen | 837 | 0 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 5.029 | 2.687 |
| Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 34.874 | 38.377 |

Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2021 überstieg der Barwert der Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde. Sämtliche Angaben zu IAS 19 werden unter den Rückstellungen erläutert.

§ Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

§ Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

§ Langfristige Forderungen

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen mit einem Zahlungsziel größer als ein Jahr werden zum jeweiligen Bilanzstichtag mit ihrem Barwert als langfristige Forderungen ausgewiesen.

§ Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen über 12 Monaten

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Übrige Vermögenswerte“. Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst.

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2022 wurde eine Immobilie in Österreich mit einem beizulegenden Zeitwert von 100.370 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Weiters wurden drei Immobilien in Deutschland mit einem beizulegenden Zeitwert von 106.375 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zum 31.12.2022 werden u.a. zwei Liegenschaften in Berlin, Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Der Hamburger Bahnhof beherbergt die Nationalgalerie mit Sammlungen für zeitgenössische Kunst; die Rieckhallen liegen neben dem Hamburger Bahnhof und sind mit diesem verbunden. Die Käufer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA und das Land Berlin, sichern durch den Erwerb eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Museumsstandort in Berlin. Die Gremienzustimmung der BIMA erfolgte im Dezember 2022 und die des Landes Berlin im Januar 2023. Da beide Transaktionen unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung der relevanten Gremien stehen und die Zustimmung des Landes Berlin erst im Januar 2023 erfolgte, kommt es erst im Jahr 2023 zu einer Realisierung des Ergebnisses aus der zusammenhängenden Transaktion. Ebenfalls im Zusammenhang mit der beschriebenen Verkaufs-Transaktion steht der Erwerb eines Grundstückes am Humboldthafen in Berlin durch die CA Immo Gruppe in 2023.

Weiters wurde zum 31.12.2022 eine Immobilie mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro, Hotel und Selbstnutzung) in Wien als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Beim Kauf der Immobilie existierten zum Stichtag besondere Umstände, weshalb eine Umwertung auf den Kaufpreis zum 31.12.2022 nicht durchgeführt wurde.

Die CA Immo Gruppe rechnet bei Realisierung der zum 31.12.2022 gemäß IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien in 2023 mit einem Verkaufsergebnis von rd. 73 Mio. €.

Darüber hinaus wurde zum 31.12.2022 eine Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie im Segment Osteuropa übrige Regionen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

| Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|---------------|
| Tsd. € | | |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 249.311 | 74.417 |
| Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen | 5.211 | 1.780 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 254.522 | 76.197 |

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2021: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Vermögenswerte und Schulden in Veräußerungsgruppen

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen | 42.566 | 30.339 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 274 | 137 |
| Liquide Mittel | 4.937 | 1.643 |
| Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 47.777 | 32.119 |
| Rückstellungen | 82 | 160 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 361 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.228 | 767 |
| Passive latente Steuern | 2.366 | 1.430 |
| Schulden in Veräußerungsgruppen | 4.036 | 2.357 |
| Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen | 43.741 | 29.762 |

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 100.370 Tsd. € (31.12.2021: 15.819 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

§ Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien

| Tsd. € | Anschaffungs- /Herstellungs- kosten | Kumulierte Wertminderungen | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--|---|-------------------------------|---------------|---|-------------------------------|---------------|
| | | | Buchwerte | Anschaffungs- /Herstellungs- kosten | Kumulierte Wertminderungen | Buchwerte |
| Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet | 80.262 | 0 | 80.262 | 82.956 | 0 | 82.956 |
| Zum Nettoveräußerungswert bewertet | 12.958 | -7.460 | 5.499 | 9.694 | -5.484 | 4.210 |
| Summe zum Handel bestimmte Immobilien | 93.220 | -7.460 | 85.760 | 92.650 | -5.484 | 87.166 |

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 185.027 Tsd. € (31.12.2021: 169.788 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 18.949 Tsd. € (31.12.2021: 15.824 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 55.516 Tsd. € (31.12.2021: 37.371 Tsd. €) wird eine Umsatzrealisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 12 Liegenschaften (31.12.2021: 9 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

§ Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde).

§ Wertansatz

Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

| Tsd. € | Buchwert 31.12.2022 | Buchwert 31.12.2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen | 18.978 | 16.736 |
| Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung) | 206 | 280 |
| Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsver-/ankäufen | 4.042 | 4.446 |
| Forderung aus Besicherung von Gewährleistungsansprüchen | 20.000 | 0 |
| Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 6.215 | 5.931 |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 80.342 | 5.918 |
| Übrige Forderungen | 9.392 | 8.772 |
| Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 139.175 | 42.084 |
| Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern | 8.733 | 9.519 |
| Sonstige nicht finanzielle Forderungen | 4.242 | 4.124 |
| Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte | 12.976 | 13.643 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 152.151 | 55.727 |

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen beinhalten 58 Mio. € im Zusammenhang mit bereits ausgezahlten Bankkrediten für innerhalb eines Jahres geplante Investitionen in Immobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

| Tsd. € | Nominale | Erwartete | Buchwert | Nominale | Erwartete | Buchwert |
|---|----------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | 31.12.2022 | Kreditverluste 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Kreditverluste 31.12.2021 | 31.12.2021 |
| Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 145.362 | -6.186 | 139.175 | 51.211 | -9.127 | 42.084 |
| Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte | 12.976 | 0 | 12.976 | 13.643 | 0 | 13.643 |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 158.337 | -6.186 | 152.151 | 64.853 | -9.127 | 55.727 |

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Stand 1.1. | -9.127 | -8.962 |
| Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen) | -870 | -3.451 |
| Verbrauch | 1.810 | 652 |
| Auflösung | 1.088 | 2.662 |
| Abgang Entkonsolidierung | 824 | 0 |
| Umgliederung IFRS 5 | 79 | 0 |
| Währungsumrechnungsdifferenz | 9 | -28 |
| Stand 31.12. | -6.186 | -9.127 |

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

| Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Tsd. € | | |
| Nicht fällig | 127.057 | 34.101 |
| Überfällig <31 Tage | 3.190 | 2.512 |
| Überfällig 31-90 Tage | 1.218 | 454 |
| Überfällig >90 Tage | 7.710 | 5.017 |
| Überfällig gesamt | 12.118 | 7.983 |
| Summe | 139.175 | 42.084 |

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| Tsd. € | 31.12.2022 | | | 31.12.2021 | | |
|--|-------------|------------------------|---------------------------|---------------|------------------------|---------------------------|
| | Forderungen | Vertragsvermögenswerte | Vertragsverbindlichkeiten | Forderungen | Vertragsvermögenswerte | Vertragsverbindlichkeiten |
| Stand am 1.1. | 280 | 0 | 0 | 18.618 | 0 | 0 |
| Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads | 96 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhaltene Zahlungen | -170 | 0 | 0 | -17.845 | 0 | 0 |
| Nachträgliche Änderungen / Kaufpreisreduktion | 0 | | | -748 | | |
| Zinsen Finanzierungskomponente | 0 | 0 | 0 | 255 | 0 | 0 |
| Stand am 31.12. | 206 | 0 | 0 | 280 | 0 | 0 |

Für bestehende Verträge zum 31.12.2022 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2021: 0 Tsd. €).

§ Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits ausgebuchten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kautionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

| Stufe | Beschreibung | Erwarteter Kreditverlust |
|--|--|--|
| 1 (geringes Risiko) | Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei | 12 Monats-Kreditverlust |
| 2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren) | Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen. | über die Laufzeit erwartete Kreditverluste |
| 3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug) | Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren | über die Laufzeit erwartete Kreditverluste |
| 4 (Ausbuchung) | Keine erwarteten Zahlungseingänge. | Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung. |

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis

der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallsquoten bzw. erwartete Kreditverluste erfasst.

§ **Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen**

Liquide Mittel mit einer Verfügungsbeschränkung von mehr als 3 Monaten aber weniger als 12 Monaten werden im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

§ **Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen, abgegrenzte unfertige Leistungen, Forderungen gegenüber Finanzämtern, vorausbezahlte Aufwendungen und Vertragsvermögenswerte (gem. IFRS 15). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bzw. bei Vertragsvermögenswerten abzüglich erwarteter Kreditverluste.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“.

4.4. Liquide Mittel

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 824.037 | 633.130 |
| Kassenbestand | 34 | 18 |
| Fonds der liquiden Mittel | 824.071 | 633.148 |
| Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln | -266 | -31 |
| Liquide Mittel (Bilanz) | 823.805 | 633.117 |

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten. Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat, werden im Posten „Fonds der liquiden Mittel“ ausgewiesen. Generell dienen die verfügbarsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG**5.1. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2021: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2021: 106.496.422) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Am 3.5.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19.10.2022 wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. Die CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

Am 19.12.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu zwei Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1,9% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung. Insbesondere darf der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 23.12.2022 und endet spätestens am 3.11.2023. Bis zum 31.12.2022 wurden im laufenden Programm 80.364 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 28,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,65 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 2.119.121,61 €.

Per 31.12.2022 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 6.860.401 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2021: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6,4% (31.12.2021: 5,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 998.959 Tsd. € (31.12.2021: 998.959 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. Der Vorstand der CA Immo AG hatte beschlossen, der am 5.5.2022 stattfindenden 35. ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Tatsache, dass bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2020 eine Dividende in Höhe von insgesamt 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im Geschäftsjahr 2022 am 15.3.2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des damaligen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten wurde für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant. Die Hauptversammlung beschloss, den vorgeschlagenen Beschluss anzunehmen.

Der zum 31.12.2022 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 439.080 Tsd. € (31.12.2021: 440.139 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.229 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2021: 665 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2022 in Höhe von 439.080 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 99.636 Tsd. € an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 339.444 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2022 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

| Tsd. € | 31.12.2022 | | | 31.12.2021 | | |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | kurzfristig | langfristig | Summe | kurzfristig | langfristig | Summe |
| Unternehmensanleihen | 128.943 | 1.165.323 | 1.294.266 | 158.144 | 1.278.841 | 1.436.985 |
| Anleihen | 128.943 | 1.165.323 | 1.294.266 | 158.144 | 1.278.841 | 1.436.985 |
| Kredite | 236.389 | 1.172.999 | 1.409.388 | 235.946 | 871.227 | 1.107.173 |
| Schuldscheindarlehen | 1.040 | 74.726 | 75.766 | 0 | 0 | 0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 3.533 | 39.590 | 43.123 | 3.320 | 36.466 | 39.786 |
| Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten | 240.962 | 1.287.315 | 1.528.277 | 239.265 | 907.693 | 1.146.959 |
| | 369.905 | 2.452.638 | 2.822.543 | 397.409 | 2.186.534 | 2.583.943 |

Im Mai 2022 hat die CA Immo AG einen nachrangigen, nicht besicherten, grünen Schuldschein in Höhe von 75 Mio. € platziert. Der Coupon konnte aus verschiedenen Konditionen gewählt werden (fester/variabler Coupon, Laufzeit 3/5,5/7 Jahre). Zum Zeitpunkt der Emission betrug der durchschnittliche Zinssatz 2,5 % und die durchschnittliche Laufzeit 4,5 Jahren.

Anleihen

| 31.12.2022 | Nominale | Buchwerte | Zins- | Nominal- | Effektiv- | Begebung | Rückzahlung |
|-------------------|------------------|------------------|---------------|----------|-----------|------------|-------------|
| | in Tsd. € | exkl. Zinsen | abgrenzung | zinssatz | zinssatz | | |
| | | in Tsd. € | in Tsd. € | | | | |
| Anleihe 2016-2023 | 116.621 | 116.608 | 2.794 | 2,75% | 2,84% | 17.2.2016 | 17.2.2023 |
| Anleihe 2017-2024 | 175.000 | 174.728 | 2.814 | 1,88% | 2,02% | 22.2.2017 | 22.2.2024 |
| Anleihe 2018-2026 | 150.000 | 148.379 | 2.148 | 1,88% | 2,24% | 26.9.2018 | 26.3.2026 |
| Anleihe 2020-2027 | 500.000 | 495.396 | 3.955 | 0,88% | 1,11% | 5.2.2020 | 5.2.2027 |
| Anleihe 2020-2025 | 350.000 | 346.820 | 623 | 1,00% | 1,34% | 27.10.2020 | 27.10.2025 |
| Gesamt | 1.291.621 | 1.281.931 | 12.335 | | | | |

| 31.12.2021 | Nominale in Tsd. € | Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. € | Zins- abgrenzung in Tsd. € | Nominal- zinssatz | Effektiv- zinssatz | Begebung | Rückzahlung |
|-------------------|-----------------------|--|----------------------------------|----------------------|-----------------------|------------|-------------|
| Anleihe 2015-2022 | 142.411 | 142.397 | 3.412 | 2,75% | 2,83% | 17.2.2015 | 17.2.2022 |
| Anleihe 2016-2023 | 116.621 | 116.506 | 2.794 | 2,75% | 2,84% | 17.2.2016 | 17.2.2023 |
| Anleihe 2017-2024 | 175.000 | 174.490 | 2.814 | 1,88% | 2,02% | 22.2.2017 | 22.2.2024 |
| Anleihe 2018-2026 | 150.000 | 147.882 | 2.148 | 1,88% | 2,24% | 26.9.2018 | 26.3.2026 |
| Anleihe 2020-2027 | 500.000 | 494.280 | 3.955 | 0,88% | 1,11% | 5.2.2020 | 5.2.2027 |
| Anleihe 2020-2025 | 350.000 | 345.682 | 623 | 1,00% | 1,34% | 27.10.2020 | 27.10.2025 |
| Gesamt | 1.434.032 | 1.421.238 | 15.747 | | | | |

Die Unternehmensanleihen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratios) und Zinsdeckung. Die Mittelverwendung der Anleihe 2020-2025 (Green Bond) ist an die im Green Bond Framework definierten Allokationsvorschriften gebunden.

Zum 31.12.2022 liegen keine Brüche (31.12.2021: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2022 bzw. 31.12.2021 wie folgt dar:

| 31.12.2022 | Effektivverzinsung per 31.12.2022 in % | Zinsen variabel/fix/hedged | Fälligkeit | Nominale in Tsd. € | Buchwert in Tsd. € | Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. € |
|--|--|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Kredite | 0,90%-1,35% | variabel | 12/2023 - 12/2031 | 185.019 | 184.613 | 184.613 |
| Kredite | 0,90%-1,73% | hedged | 6/2024 - 12/2032 | 951.043 | 947.152 | 947.152 |
| Kredite | 0,70%-3,95% | fix | 9/2023 - 4/2032 | 277.431 | 277.623 | 252.417 |
| Kredite gesamt | | | | 1.413.493 | 1.409.388 | 1.384.182 |
| Schuldscheindarlehen | 1,50%-2,10% | variabel | 05/2025-05/2029 | 35.500 | 35.582 | 35.582 |
| Schuldscheindarlehen | 2,81%-3,75% | fix | 05/2025-05/2029 | 39.500 | 40.184 | 36.752 |
| Schuldscheindarlehen gesamt | | | | 75.000 | 75.766 | 72.334 |
| Leasingverbindlichkeiten (IAS 40) | 0,14%-6,94% | fix | 11/2023-8/2104 | 83.243 | 32.833 | |
| Leasingverbindlichkeiten (sonstige) | 0,14%-5,06% | fix | 1/2023-12/2028 | 10.932 | 10.290 | |
| | | | | 1.582.668 | 1.528.277 | 1.456.516 |

| 31.12.2021 | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--|
| Art der Finanzierung und Währung | Effektivverzinsung per 31.12.2021 | Zinsen variabel/fix/hedged | Fälligkeit | Nominale in Tsd. € | Buchwert in Tsd. € | Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. € |
| | in % | | | | | |
| Kredite | 0,70%-1,58% | variabel | 6/2022 - 3/2032 | 262.583 | 260.129 | 260.129 |
| Kredite | 0,90%-1,73% | hedged | 6/2024 - 12/2032 | 565.425 | 561.926 | 561.926 |
| Kredite | 0,70%-3,95% | fix | 12/2022 - 6/2030 | 285.300 | 285.117 | 286.787 |
| Kredite gesamt | | | | 1.113.308 | 1.107.173 | 1.108.842 |
| Leasingverbindlichkeiten (IAS 40) | 0,14%-6,94% | fix | 3/2022-8/2104 | 84.562 | 33.858 | |
| Leasingverbindlichkeiten (sonstige) | 0,06%-3,87% | fix | 1/2022-12/2025 | 6.123 | 5.928 | |
| | | | | 1.203.993 | 1.146.959 | 1.108.842 |

Für die variabel verzinsten Kredite existieren zusätzliche Zinsderivate mit einem Nominale von 375 Tsd. € (31.12.2021: 9.635 Tsd. €), um Auswirkungen von Zinsänderungen zu reduzieren.

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieteinnahmen zum Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode).

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2022 betraf dies keine Kredite (31.12.2021: keine Kredite).

Die Vertragswahrung der Kreditverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2021: 100% in EUR).

§ Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe, die in 2021 beendet wurde, enthielt aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen wurdien und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden

Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d.h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

| Tsd. € | | | 31.12.2022 | | | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | kurzfristig | langfristig | Summe | kurzfristig | langfristig | Summe |
| Beizulegender Zeitwert | | | | | | |
| Derivatgeschäfte | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.960 | 20.960 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 21.378 | 3.305 | 24.683 | 19.815 | 5.494 | 25.309 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 1.088 | 0 | 1.088 | 123 | 0 | 123 |
| Kautionen | 4.893 | 15.892 | 20.786 | 5.883 | 10.495 | 16.379 |
| Offene Kaufpreise | 343 | 264 | 607 | 564 | 340 | 904 |
| Betriebskostenabrechnungen | 1.716 | 0 | 1.716 | 2.401 | 0 | 2.401 |
| Übrige | 7.571 | 8.333 | 15.905 | 257.904 | 10.598 | 268.501 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 36.990 | 27.795 | 64.784 | 286.690 | 26.927 | 313.617 |
| Betriebliche Steuern | 4.450 | 0 | 4.450 | 4.672 | 0 | 4.672 |
| Erhaltene Anzahlungen | 19.006 | 1.655 | 20.661 | 9.331 | 300 | 9.631 |
| Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten | 3.841 | 2.308 | 6.149 | 4.854 | 2.127 | 6.982 |
| Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten | 27.297 | 3.963 | 31.260 | 18.857 | 2.427 | 21.284 |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten | 64.287 | 31.758 | 96.044 | 305.547 | 50.314 | 355.861 |



§ Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinst.

§ Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern, erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen, erhaltene Dividendenvorauszahlungen sowie Vertragsverbindlichkeiten (gem. IFRS 15). Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten (vereinnahmten Betrag) entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten“.

5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen

Wir verweisen auf die Darstellung und Erläuterungen in Kapitel 4.1. „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden“.

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

6.1. Rückstellungen

| Tsd. € | Dienst- nehmer | Bauleistungen | Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien | Sonstige | Summe |
|---------------------------------|-------------------|---------------|--|---------------|----------------|
| Stand 1.1.2022 | 20.529 | 84.098 | 34.802 | 24.229 | 163.657 |
| Verbrauch | -11.380 | -40.000 | -2.745 | -13.584 | -67.709 |
| Auflösung | -4.149 | -384 | -162 | -3.257 | -7.952 |
| Neubildung | 13.987 | 41.743 | 9.558 | 16.596 | 81.884 |
| Zugang aus Erstkonsolidierung | 0 | 0 | 0 | 3.768 | 3.768 |
| Abgang durch Entkonsolidierung | -1.524 | -925 | 0 | -392 | -2.842 |
| Umgliederung zu IFRS 5 | 0 | 0 | 0 | -82 | -82 |
| Zinssatzänderung und Aufzinsung | 32 | -3.881 | -1.013 | 0 | -4.863 |
| Währungsumrechnungsdifferenz | -1 | 24 | 0 | -108 | -85 |
| Stand 31.12.2022 | 17.493 | 80.674 | 40.439 | 27.170 | 165.776 |
| davon kurzfristig | 13.027 | 54.548 | 17.765 | 27.170 | 112.509 |
| davon langfristig | 4.467 | 26.125 | 22.674 | 0 | 53.267 |

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

§ Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen Prämien in Höhe von 14.751 Tsd. € (31.12.2021: 15.267 Tsd. €), die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2021: 2.584 Tsd. €), den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 467 Tsd. € (31.12.2021: 396 Tsd. €), sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.521 Tsd. € (31.12.2021: 1.616 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält neben Bonusrückstellungen auch Rückstellungen für das LTI (Long Term Incentive)-Programm. Der langfristige Teil der LTI Rückstellung für ausgewählte Führungskräfte beträgt 1.945 Tsd. € (31.12.2021: 1.428 Tsd. €), der kurzfristige Teil 478 Tsd. € (31.12.2021: 364 Tsd. €). Der Aufwand für das LTI-Programm für ausgewählte Führungskräfte beträgt in 2022 1.007 Tsd. € (2021: 1.216 Tsd. €). Die Bonusrückstellung für den Vorstand wird in den vertraglichen Boni ausgewiesen.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Barwert der Verpflichtungen am 1.1. | 396 | 505 |
| Verbrauch Rückstellung | 0 | -202 |
| Laufender Dienstzeitaufwand | 108 | 67 |
| Zinsaufwand | 0 | 2 |
| Neubewertung | -36 | 23 |
| Barwert der Verpflichtungen am 31.12. | 467 | 396 |

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung, hinsichtlich der Änderungen von Schätzungen der Fluktuationsraten, Frühverrentungs- oder Sterblichkeitsquoten, sind unwesentlich.

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt – im Kapitel 3.5 Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten. Zum 31.12.2021 überstieg der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde.

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|---------------|
| Barwert der Verpflichtung | -6.024 | -9.514 |
| Beizulegender Zeitwert des Planvermögens | 6.860 | 6.930 |
| In der Bilanz erfasste Nettoposition | 837 | -2.584 |
| Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung | 3.311 | 477 |
| Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung | -16 | -33 |

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|----------------|
| Verpflichtungsumfang am 1.1. | -9.514 | -10.166 |
| Laufende Zahlung | 262 | 258 |
| Zinsaufwand | -67 | -49 |
| Neubewertung | 3.295 | 444 |
| Verpflichtungsumfang am 31.12. | -6.024 | -9.514 |
| Planvermögen am 1.1. | 6.930 | 7.001 |
| Erwartete Erträge aus dem Planvermögen | 50 | 34 |
| Neubewertung | 157 | 171 |
| Laufende Zahlung | -276 | -275 |
| Planvermögen am 31.12. | 6.860 | 6.930 |

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|
| Zinsaufwand | -67 | -49 |
| Erwartete Erträge aus dem Planvermögen | 50 | 34 |
| Pensionsaufwand | -18 | -15 |

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|--------------|------------|
| Neubewertung der Pensionsverpflichtung | 3.295 | 444 |
| Neubewertung des Planvermögen | 157 | 171 |
| IAS 19 Rücklage | 3.452 | 615 |

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

| 2022 | | |
|---|--------|--------|
| Tsd. € | -0,25% | +0,25% |
| Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte | -191 | 182 |
| Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte | 165 | -172 |

| 2021 | | |
|---|---------|---------|
| Tsd. € | - 0,25% | + 0,25% |
| Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte | -394 | 371 |
| Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte | 326 | -342 |

§ Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern Variable Vergütung

Long Term Incentive (LTI) Programm

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Führungskräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme sind revolvierend und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird.

Die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% fließen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und werden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash –nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres. Die letzte Tranche dieses LTI-Programms läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025). Beginnend mit 2022 wurde das LTI-Programm für den Vorstand an jenes der ausgewählten Führungskräfte angeglichen.

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

§ Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Vermögenswert (Nettoschuld) bilanziert.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Rechnungszinssatz | 3,91% | 0,72% |
| Erwartete Bezugserrhöhungen | 2,00% | 2,00% |
| Ansamlungszeitraum | 25 Jahre | 25 Jahre |
| Erwarteter Ertrag aus Planvermögen | 3,91% | 0,72% |

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2022 0,72% (2021: 0,49%).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz, erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2022 3,22% (2021: -0,04%).

§ Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis der Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 Jahr altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

KAPITEL 7: STEUERN

7.1. Ertragsteuern

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|-----------------|
| Ertragsteuer (laufendes Jahr) | -22.267 | -30.339 |
| Ertragsteuer (Vorjahre) | -8.892 | 330 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -31.159 | -30.008 |
| Veränderung der latenten Steuern | -5.743 | -162.006 |
| Steuer auf Kosten von eigenen Aktien im Eigenkapital | -9 | 0 |
| Ertragsteuern | -36.911 | -192.014 |
| Steuerquote (gesamt) | 31,3% | 29,5% |

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -17.799 Tsd. € (2021: -25.966 Tsd. €) Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultiert vor allem aus Deutschland und betrifft im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|--|----------------|-----------------|
| Ergebnis vor Steuern | 117.835 | 650.820 |
| Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%) | -29.459 | -162.705 |
| Steuerlich wirksame Beteiligungszuschreibungen und -abschreibungen | -9 | 19 |
| Nicht verwertbare Verlustvorträge | -590 | -64 |
| Permanente Differenzen iZm Wandelschuldverschreibung | 0 | -12.092 |
| Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen | -5.361 | -4.162 |
| Abweichende Steuersätze | -3.663 | -17.767 |
| Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge | 8.876 | 57 |
| Steuerfreie Erträge | 90 | 542 |
| Anpassung Steuern Vorjahre | 198 | 1.335 |
| Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen | 133 | 1.819 |
| Steuerfreie Veräußerungen | 13 | 943 |
| Gewerbesteuerliche Effekte | 2.990 | 378 |
| Abwertung von lat. Steueransprüchen | -8.774 | -877 |
| Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | -461 | -9 |
| Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen | -1.110 | 1.702 |
| Änderung des Steuersatzes | 1.295 | 48 |
| Steuereffekt auf eliminierte Erträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich | -972 | -1.498 |
| Sonstige | -105 | 316 |
| Effektiver Steueraufwand | -36.911 | -192.014 |

Aufgrund höherer passiver latenter Steuern im Wesentlichen für positive Marktwerte Swaps bzw. für die Immobilien konnten unter Berücksichtigung der Verlustverrechnungsgrenze mehr Verlustvorträge in Österreich angesetzt werden.

Die Abwertung von latenten Steueransprüchen resultiert im Wesentlichen aus aktualisierten Planungsrechnungen in Deutschland.

Der Effekt aus der Änderung des Steuersatzes in 2022 resultiert mit 720 Tsd. € aus der Steuerreform in Österreich sowie aus der Verlegung des Geschäftssitzes einer Immobiliengesellschaft in Deutschland.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Latente Steuern am 1.1. (netto) | -695.629 | -531.935 |
| Veränderung aus Umgliederung IFRS 5 | 2.366 | 1.430 |
| Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen | 16.116 | 1.632 |
| Veränderung aus Erstkonsolidierung | 996 | 0 |
| Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen | 0 | 3 |
| Im Eigenkapital erfasste Veränderungen | -11.514 | -2.324 |
| Erfolgswirksam erfasste Veränderungen | -5.743 | -162.006 |
| Erfolgswirksam erfasste Veränderungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 2.671 | -2.430 |
| Latente Steuern am 31.12. (netto) | -690.737 | -695.629 |

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

| Tsd. € | | | 31.12.2021 | | | | | 31.12.2022 | | |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|---|-----------------|------------------------|-------------------------|--|
| | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | Netto | Gewinn- und Verlustrechnung | Sonstiges Ergebnis | Zugang/Abgang/IFRS 5/ Fremdwährungs- kursänderung | Netto | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | |
| Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 2.149 | -746.290 | -744.142 | 5.746 | 0 | 64.966 | -673.429 | 392 | -673.821 | |
| Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte | 627 | -1.557 | -930 | -1.456 | 0 | -627 | -3.012 | 0 | -3.012 | |
| Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien | 485 | -433 | 52 | 866 | 0 | 0 | 918 | 1.035 | -117 | |
| Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte | 183 | -174 | 10 | 59 | 0 | 10 | 79 | 191 | -112 | |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 944 | 0 | 944 | -1.760 | 0 | 0 | -816 | 1 | -818 | |
| Ausleihungen, übrige Beteiligungen | 0 | -2.885 | -2.885 | -36 | 0 | 0 | -2.920 | 0 | -2.920 | |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 0 | -11.569 | -11.569 | 9.980 | 0 | -43.317 | -44.906 | 0 | -44.906 | |
| Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten | 670 | -54 | 616 | 758 | 0 | -647 | 727 | 805 | -78 | |
| Bewertung von derivativen Vermögenswerten | 0 | -2.488 | -2.488 | -16.724 | -10.412 | 0 | -29.623 | 0 | -29.623 | |
| Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel | 0 | -73 | -73 | 13 | 0 | 0 | -60 | 9 | -69 | |
| Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten | 3.833 | 0 | 3.833 | -3.833 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten) | 12.817 | -1.034 | 11.783 | 1.621 | 0 | -236 | 13.168 | 14.284 | -1.116 | |
| Anleihen | 0 | -19 | -19 | 4 | 0 | 0 | -14 | 0 | -14 | |
| Rückstellungen | 4.574 | -39 | 4.535 | -1.728 | -1.102 | -244 | 1.461 | 2.141 | -680 | |
| Steuerliche Verlustvorträge | 43.272 | 0 | 43.272 | 2.703 | 0 | -649 | 45.326 | 45.326 | 0 | |
| Latente Steuern vor Verrechnung und Umgliederung IFRS 5 | 69.554 | -766.614 | -697.060 | -3.787 | -11.514 | 19.257 | -693.103 | 64.184 | -757.288 | |
| Verrechnung der Steuern | -66.873 | 66.873 | 0 | | | | 0 | -60.970 | 60.970 | |
| Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5 | 2.681 | -699.741 | -697.060 | -3.787 | -11.514 | 19.257 | -693.103 | 3.214 | -696.318 | |
| Umgliederung IFRS 5 | 0 | 1.430 | 1.430 | 0 | 0 | 936 | 2.366 | 0 | 2.366 | |
| Steueransprüche/-schulden netto | 2.681 | -698.310 | -695.629 | -3.787 | -11.514 | 20.193 | -690.737 | 3.214 | -693.952 | |

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2021: 0 Tsd. €) enthalten.

Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo Gruppe sowie Zinsvorträge in Osteuropa und gewerbesteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Im Folgejahr | 27 | 5.424 |
| Zwischen 1 - 5 Jahren | 9.364 | 11.060 |
| Über 5 Jahre | 355 | 5.261 |
| Unbegrenzt vortragsfähig | 93.865 | 128.027 |
| Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge | 103.612 | 149.772 |
| darauf nicht angesetzte latente Steuern | 21.142 | 33.222 |

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 265.653 Tsd. € (31.12.2021: 279.063 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 73.341 Tsd. € (31.12.2021: 103.422 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 931 Tsd. € (31.12.2021: 915 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 134.065 Tsd. € (31.12.2021: 146.985 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 30.271 Tsd. € (31.12.2021: 46.349 Tsd. €, davon 7.118 Tsd. € Rumänien).



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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können steuerpflichtig oder ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Der Umfang der Befreiung im Einzelfall ist abhängig von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und von den Regelungen des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß, unter Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption, gemäß IAS 12 angesetzt.



Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für alle Kapitalgesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 13.162 Tsd. € (31.12.2021: 11.795 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013 und 2020 bis 2022 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 28.551 Tsd. € (31.12.2021: 16.809 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2016, 2021 und 2022 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.4. Steuerrisiken

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung

der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer/möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z.B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo Gruppe ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

| Klasse | Klassifizierung: | | | Keine Finanzinstrumente | Buchwert 31.12.2022 | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 |
|--|------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|---|
| | FVTPL | FVOCI | gem. IFRS 9 ¹⁾ AC | | | |
| Tsd. € | | | | | | |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 0 | 0 | 27.582 | 0 | 27.582 | 27.605 |
| Derivative | | | | | | |
| Finanzinstrumente | 73.660 | 37.173 | 0 | 0 | 110.833 | 110.833 |
| Originäre Instrumente | 0 | 0 | 17.019 | | 17.019 | |
| Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen | | | | 837 | 837 | |
| Übrige Beteiligungen | 31.737 | 0 | 0 | 0 | 31.737 | 31.737 |
| Übrige Vermögenswerte | 105.397 | 37.173 | 44.600 | 837 | 188.006 | |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 0 | 0 | 80.342 | 0 | 80.342 | 80.418 |
| Übrige Forderungen und Vermögenswerte | 0 | 0 | 58.833 | 12.976 | 71.809 | |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 0 | 0 | 139.175 | 12.976 | 152.151 | |
| Liquide Mittel | 0 | 0 | 823.805 | 0 | 823.805 | |
| | 105.397 | 37.173 | 1.007.580 | 13.812 | 1.163.962 | |

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

| Klasse | Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾ | | | Keine Finanzinstrumente | Buchwert 31.12.2021 | Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 |
|--|---|--------------|----------------|----------------------------|------------------------|---|
| | FVTPL | FVOCI | AC | | | |
| Tsd. € | | | | | | |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 0 | 0 | 34.274 | 0 | 34.274 | 34.306 |
| Derivative | | | | | | |
| Finanzinstrumente | 2.095 | 4.025 | 0 | 0 | 6.119 | 6.119 |
| Originäre Finanzinstrumente | 0 | 0 | 15.597 | 188 | 15.785 | |
| Übrige Beteiligungen | 32.393 | 0 | 0 | 0 | 32.393 | 32.393 |
| Übrige Vermögenswerte | 34.488 | 4.025 | 49.871 | 188 | 88.571 | |
| Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen | 0 | 0 | 5.918 | 0 | 5.918 | 5.924 |
| Übrige Forderungen und Vermögenswerte | 0 | 0 | 36.165 | 13.643 | 49.808 | |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 0 | 0 | 42.084 | 13.643 | 55.727 | |
| Liquide Mittel | 0 | 0 | 633.117 | 0 | 633.117 | |
| | 34.488 | 4.025 | 725.072 | 13.830 | 777.415 | |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

| Klasse | Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾ | | Keine Finanzinstrumente | Buchwert 31.12.2022 | Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 |
|--|---|------------------|----------------------------|------------------------|---|
| | FVTPL | AC | | | |
| Tsd. € | | | | | |
| Anleihen | | 1.294.266 | 0 | 1.294.266 | 1.127.859 |
| Kredite | | 1.409.388 | 0 | 1.409.388 | 1.384.182 |
| Schuldscheindarlehen | | 75.766 | 0 | 75.766 | 72.334 |
| Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 | | 43.123 | 0 | 43.123 | |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | | 2.822.543 | 0 | 2.822.543 | |
| Sonstige originäre Verbindlichkeiten | | 64.784 | 31.260 | 96.044 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 64.784 | 31.260 | 96.044 | |
| | | 2.887.327 | 31.260 | 2.918.587 | |

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

| Klasse | Klassifizierung gem. IFRS 9 ^{b)} | Keine Finanzinstrumente | Buchwert | Beizulegender | |
|---|--|----------------------------|---------------|------------------------|-----------|
| | | | 31.12.2021 | Zeitwert 31.12.2021 | |
| Tsd. € | FVTPL | AC | | | |
| Anleihen | 0 | 1.436.985 | 0 | 1.436.985 | 1.451.697 |
| Kredite | 0 | 1.107.173 | 0 | 1.107.173 | 1.108.842 |
| Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 | 0 | 39.786 | 0 | 39.786 | 0 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 0 | 2.583.943 | 0 | 2.583.943 | |
| Derivative Finanzinstrumente | 20.960 | 0 | 0 | 20.960 | 20.960 |
| Sonstige originäre Verbindlichkeiten | 0 | 313.617 | 21.284 | 334.902 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 20.960 | 313.617 | 21.284 | 355.861 | |
| | 20.960 | 2.897.561 | 21.284 | 2.939.805 | |

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

| Tsd. € | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 31.12.2022 | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 31.12.2021 |
|--|----------------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | | | Buchwert | | | Buchwert |
| Zinsswaps - Vermögenswerte | 882.043 | 107.485 | 107.485 | 335.555 | 5.052 | 5.052 |
| Zinsswaps - Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 464.505 | -20.960 | -20.960 |
| Summe Zinsswaps | 882.043 | 107.485 | 107.485 | 800.060 | -15.908 | -15.908 |
| Zinsscaps | 69.000 | 3.347 | 3.347 | 0 | 0 | 0 |
| Zinsfloors | 41.175 | 0 | 0 | 42.075 | 1.067 | 1.067 |
| Summe Derivate | 992.218 | 110.833 | 110.833 | 842.135 | -14.840 | -14.840 |
| davon Sicherungen (Cashflow Hedges) | 221.546 | 37.173 | 37.173 | 225.000 | 4.025 | 4.025 |
| davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte | 770.672 | 73.660 | 73.660 | 152.630 | 2.095 | 2.095 |
| davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 464.505 | -20.960 | -20.960 |

Zum Bilanzstichtag waren 67,3% (31.12.2021: 50,8%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

| Tsd. € | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 31.12.2022 Buchwert | Nominale | Beizulegende Zeitwerte | 31.12.2021 Buchwert |
|--|----------------|---------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|
| Cashflow Hedges | 221.546 | 37.173 | 37.173 | 225.000 | 4.025 | 4.025 |
| Fair Value Derivate (freistehend) - Vermögenswerte | 660.497 | 70.313 | 70.313 | 110.555 | 1.027 | 1.027 |
| Fair Value Derivate (freistehend) - Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 464.505 | -20.960 | -20.960 |
| Zinsswaps | 882.043 | 107.485 | 107.485 | 800.060 | -15.908 | -15.908 |
| Zinsscaps | 69.000 | 3.347 | 3.347 | 0 | 0 | 0 |
| Zinsfloors | 41.175 | 0 | 0 | 42.075 | 1.067 | 1.067 |
| Summe Zinsderivate | 992.218 | 110.833 | 110.833 | 842.135 | -14.840 | -14.840 |

| Zinsderivate | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 31.12.2022 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2022 |
|--|-----------------------|---------------|----------------|---|-----------------------|--|
| EUR - Cashflow Hedges | 221.546 | 3/2022 | 1/2029 | -0,16% | 3M-Euribor | 37.173 |
| EUR - freistehend - Vermögenswerte | 660.497 | 5/2017-7/2022 | 6/2024-12/2032 | 0,04%-1,78% | 3M-Euribor | 70.313 |
| Summe Zinsswaps = variabel in fix | 882.043 | | | | | 107.485 |
| Zinsscaps | 69.000 | 12/2022 | 11/2029 | 3,09% | 3M-Euribor | 3.347 |
| Zinsfloors | 41.175 | 5/2018 | 5/2028 | 0,00% | 3M-Euribor | 0 |
| Summe Zinsderivate | 992.218 | | | | | 110.833 |

| Zinsderivate | Nominale in Tsd. € | Beginn | Ende | Fixierter Zinssatz per 31.12.2021 | Referenz- zinssatz | Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2021 |
|--|-----------------------|----------------|----------------|---|-----------------------|--|
| EUR - Cashflow Hedges | 225.000 | 3/2022 | 1/2029 | -0,16% | 3M-Euribor | 4.025 |
| EUR - freistehend - Vermögenswerte | 110.555 | 5/2020-1/2021 | 12/2029-3/2030 | 0,04%-0,10% | 3M-Euribor | 1.027 |
| EUR - freistehend - Verbindlichkeiten | 464.505 | 5/2017-12/2019 | 6/2024-12/2032 | 0,33%-1,19% | 3M-Euribor | -20.960 |
| Summe Zinsswaps = variabel in fix | 800.060 | | | | | -15.908 |
| Zinsfloors | 42.075 | 5/2018 | 5/2028 | 0,00% | 3M-Euribor | 1.067 |
| Summe Zinsderivate | 842.135 | | | | | -14.840 |

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|---------------|--------------|
| Stand 1.1. | 4.115 | -422 |
| Veränderung Bewertung Cashflow Hedges | 33.148 | 6.641 |
| Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges | -535 | 23 |
| Ertragsteuern auf Cashflow Hedges | -10.412 | -2.127 |
| Stand 31.12. | 26.316 | 4.115 |
| davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens | 26.316 | 4.115 |

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

| 31.12.2022 | Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 | | | |
|--|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Tsd. € | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Summe |
| Derivative Finanzinstrumente FVTPL | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 31.12.2021 | Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 | | | |
|--|------------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Tsd. € | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Summe |
| Derivative Finanzinstrumente FVTPL | 0 | -20.960 | 0 | -20.960 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien | 0 | -20.960 | 0 | -20.960 |

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2022 und 2021 nicht statt.

Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Bisher hat die CA Immo Gruppe keine trennungspflichtigen eingebetteten Derivate in Kreditverträgen identifiziert.

§ Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors, Zinscaps und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Die Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Baufinanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieses Sicherungsgeschäfts erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig

die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVTPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors, Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis des Geschäftsjahres unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt steigenden Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

| Tsd. € | Veränderung Periodenergebnis bei einem | | Veränderung im sonstigen Ergebnis | |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| | von 50 bps Erhöhung | Szenario von 100 bps Erhöhung | von 50 bps Erhöhung | von 100 bps Erhöhung |
| 31.12.2022 | | | | |
| Variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft | -1.103 | -2.205 | 0 | 0 |
| Variabel verzinsten Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap) | 13.415 | 26.413 | 0 | 0 |
| Sonstige derivative Finanzinstrumente mit/ohne CFH Beziehung | 422 | 1.261 | 4.318 | 8.717 |
| | 12.734 | 25.469 | 4.318 | 8.717 |
| 31.12.2021 | | | | |
| Variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft | -1.265 | -2.529 | 0 | 0 |
| Variabel verzinsten Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap) | 17.169 | 33.691 | 0 | 0 |
| Sonstige derivative Finanzinstrumente mit/ohne CFH Beziehung | -540 | -810 | 7.256 | 14.176 |
| | 15.364 | 30.351 | 7.256 | 14.176 |

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF, PLN, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 21.628 Tsd. € (31.12.2021: 16.980 Tsd. €, davon 1.054 Tsd. € Rumänien) sowie Bankgarantien in der Höhe von 50.639 Tsd. € (31.12.2021: 58.062 Tsd. €, davon 9.386 Tsd. € Rumänien) und Konzerngarantien in Höhe von 43.969 Tsd. € (31.12.2021: 44.216 Tsd. €, davon 216 Tsd. € Rumänien) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sicherte sich die CA Immo Gruppe im vierten Quartal 2021 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €.

Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

| 31.12.2022 | Buchwert | Vertragl. | Cashflow | Cashflow | Cashflow |
|--|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Tsd. € | 2022 | festgelegte | 2023 | 2024-2027 | 2028 ff |
| | | Cashflows | | | |
| Anleihen | 1.294.266 | -1.345.016 | -133.797 | -1.211.219 | 0 |
| Kredite | 1.409.388 | -1.700.764 | -294.633 | -631.680 | -774.452 |
| Schuldscheindarlehen | 75.766 | -88.066 | -3.077 | -64.002 | -20.987 |
| Leasingverbindlichkeiten | 43.123 | -94.175 | -3.540 | -12.026 | -78.609 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 24.683 | -24.683 | -21.378 | -3.295 | -10 |
| Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften | 5.828 | -5.828 | 0 | 0 | -5.828 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 1.088 | -1.088 | -1.088 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 33.185 | -33.185 | -14.524 | -13.281 | -5.381 |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 2.887.327 | -3.292.806 | -472.036 | -1.935.502 | -885.268 |

| 31.12.2021 | Buchwert | Vertragl. | Cashflow | Cashflow | Cashflow |
|--|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Tsd. € | 2021 | festgelegte | 2022 | 2023-2026 | 2027 ff |
| | | Cashflows | | | |
| Anleihen | 1.436.985 | -1.508.518 | -163.503 | -840.641 | -504.375 |
| Kredite | 1.107.173 | -1.174.653 | -247.256 | -417.077 | -510.319 |
| Leasingverbindlichkeiten | 39.786 | -90.685 | -3.321 | -9.895 | -77.469 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 25.309 | -25.309 | -19.815 | -5.494 | -1 |
| Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften | 5.691 | -5.691 | 0 | 0 | -5.691 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen | 123 | -123 | -123 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 282.494 | -282.494 | -266.752 | -13.738 | -2.004 |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten | 2.897.561 | -3.087.473 | -700.770 | -1.286.844 | -1.099.859 |
| Zinsderivate ohne Hedge Beziehung | 20.960 | -20.982 | -6.439 | -12.227 | -2.315 |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 20.960 | -20.982 | -6.439 | -12.227 | -2.315 |
| | 2.918.520 | -3.108.454 | -707.209 | -1.299.071 | -1.102.174 |

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine operativen und strategischen Ziele unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten nachhaltig und im Interesse der Aktionäre und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere steht das Erreichen von einer die Kapitalkosten übersteigenden Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2022 lag diese bei 46,8% (31.12.2021: 46,3%). Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 49% (31.12.2021: 56%) der niedrigere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen. Der verbleibende Anteil von 51% (31.12.2021: 44%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten bzw. Leasingverbindlichkeiten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.452.638 | 2.186.534 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 369.905 | 397.409 |
| Verzinsliche Vermögenswerte | | |
| Liquide Mittel | -823.805 | -633.117 |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen | -77.675 | -4.628 |
| Nettoverschuldung | 1.921.062 | 1.946.198 |
| Eigenkapital | 3.358.523 | 3.291.038 |
| Gearing (Nettoverschuldung / EK) | 57,2% | 59,1% |

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

| Tsd. € | Anhangs- angabe | Schulden | | |
|--|--------------------|--|------------------------------|------------------|
| | | Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten | Leasing Verbindlichkeiten | Anleihen |
| Stand am 1.1.2022 | | 1.107.173 | 39.786 | 1.436.985 |
| Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | | | |
| Geldzufluss aus Darlehen | 5.2. | 729.220 | 0 | 0 |
| Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen | 5.2. | 0 | | -142.411 |
| Erwerb von eigenen Anteilen | 5.1. | 0 | 0 | 0 |
| Ausschüttung an Aktionäre | 5.1. | 0 | 0 | 0 |
| Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz | 5.1. | 0 | 0 | 0 |
| Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite | 8.1. | 0 | 0 | 0 |
| Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate | 5.2. | -353.087 | -2.491 | 0 |
| Übrige gezahlte Zinsen | 5.2. | -20.293 | -1.244 | -18.187 |
| Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit | | 355.840 | -3.735 | -160.598 |
| Gesamtveränderung aus Schulden in Veräußerungsgruppen | 4.1. | 0 | -361 | 0 |
| Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben | 1.g. | 0 | -264 | 0 |
| Auswirkungen von Wechselkursänderungen | 5.2. | 0 | -603 | 0 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes | 8.1. | 0 | 0 | 0 |
| Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden | | 22.141 | 8.300 | 17.879 |
| Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital | | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 31.12.2022 | | 1.485.154 | 43.123 | 1.294.266 |

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

| | Schulden | Derivate | Eigenkapital | Gesamt |
|---|----------------------------|----------------------|--------------|-----------|
| Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | Derivate Vermögenswerte | Derivate Schulden | | |
| 0 | -6.119 | 20.960 | 3.291.038 | 5.889.822 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 729.220 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -142.411 |
| 0 | 0 | 0 | -31.760 | -31.760 |
| 0 | 0 | 0 | -251.791 | -251.791 |
| -156 | 0 | 0 | 0 | -156 |
| -66.667 | 0 | 0 | 0 | -66.667 |
| 0 | -2.730 | 0 | 0 | -358.309 |
| 0 | -3.618 | 0 | 0 | -43.343 |
| -66.824 | -6.348 | 0 | -283.551 | -165.216 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -361 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -264 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -603 |
| 0 | -101.983 | -20.960 | 0 | -122.943 |
| 66.824 | 3.618 | 0 | 0 | 118.762 |
| 0 | 0 | 0 | 351.036 | 351.036 |
| 0 | -110.833 | 0 | 3.358.523 | 6.070.233 |

| angepasst | | Schulden | | | |
|--|--------------------|--|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Tsd. € | Anhangs- angabe | Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten | Leasing Verbindlichkeiten | Wandelschuld- verschreibung | Anleihen |
| Stand am 1.1.2021 | | 1.045.969 | 45.275 | 194.207 | 1.542.011 |
| Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten | | | | | |
| | 5.2. | 123.844 | 0 | 0 | 0 |
| | 5.2. | 0 | 0 | 0 | -20 |
| | 5.2. | 0 | 0 | -100 | 0 |
| | 5.2. | 0 | | 0 | -107.450 |
| | 5.1. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5.1. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 8.1. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5.2. | -64.346 | -2.938 | 0 | 0 |
| | 5.2. | -10.578 | -1.335 | -751 | -18.922 |
| Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit | | 48.921 | -4.272 | -851 | -126.392 |
| Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben | | | | | |
| | 1.g. | 0 | -3.799 | 0 | 0 |
| Auswirkungen von Wechselkursänderungen | | | | | |
| | 5.2. | 0 | 57 | 0 | 0 |
| Änderung des beizulegenden Zeitwertes | | | | | |
| | 8.1. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wandlung von Anleihen | | | | | |
| | 5.1. | 0 | 0 | -194.913 | 0 |
| Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden | | 12.283 | 2.525 | 1.557 | 21.366 |
| Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 31.12.2021 | | 1.107.173 | 39.786 | 0 | 1.436.985 |

| Schulden | Derivate | | Eigenkapital | Gesamt |
|---|----------------------------|----------------------|--------------|-----------|
| Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | Derivate Vermögenswerte | Derivate Schulden | | |
| 0 | -1.682 | 85.210 | 3.128.308 | 6.039.297 |
| | 0 | 0 | 0 | 123.844 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -20 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -100 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -107.450 |
| 0 | 0 | 0 | -352.436 | -352.436 |
| -3 | 0 | 0 | 0 | -3 |
| -2.556 | 0 | 0 | 0 | -2.556 |
| 0 | 0 | -696 | 0 | -67.979 |
| 0 | 0 | -6.815 | 0 | -38.400 |
| -2.559 | 0 | -7.511 | -352.436 | -445.101 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -3.799 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 57 |
| 0 | -4.437 | 23.718 | 0 | 19.281 |
| 0 | 0 | -87.270 | 282.183 | 0 |
| 2.559 | 0 | 6.812 | 0 | 47.102 |
| 0 | 0 | 0 | 232.984 | 232.984 |
| 0 | -6.119 | 20.960 | 3.291.038 | 5.889.822 |

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2022 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2021: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2021: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2021: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2021: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2021: 10.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.589 Tsd. € (31.12.2021: 20.128 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Es bestehen keine (31.12.2021: eine) Patronatserklärungen für Gemeinschaftsunternehmen in Österreich (31.12.2021: 4.700 Tsd. €).

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von Mehrkosten, Schadenersatz, Werklohn, Prozesskosten und Zinsen von gesamt über 30 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die CA Immo Gruppe geht davon aus, dass der Generalunternehmer überwiegend nicht obsiegen wird. Eine angemessene bilanzielle Vorsorge wurde getroffen.

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Nach einem abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die von CA Immo AG geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG für diese Klage rd. 25 Mio. € an Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen diese Erkenntnis ist derzeit eine außerordentliche Revision der CA Immo AG (ohne aufschiebende Wirkung) beim Verwaltungsgerichtshof anhängig.

Im ersten Quartal 2022 wurde der CA Immobilien Anlagen AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Beschlüsse auf Ausschüttung einer Basiszusatzdividende sowie einer Superdividende richtet. Darüber hinaus wurde eine weitere Anfechtungsklage im zweiten Quartal 2022 eingebracht, welche im Wesentlichen die Nichtigkeitserklärung der Beschlüsse der ordentlichen 35. Hauptversammlung vom 5.5.2022 in Bezug auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat begehrt.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2021: 0 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 80.416 Tsd. € (31.12.2021: 102.356 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 1.645 Tsd. € (31.12.2021: 3.891 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2022 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 10.820 Tsd. € (31.12.2021: 11.083 Tsd. €).



Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus zum 31.12. laufenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Rumänien wurde in den Vergleichszahlen für 2021 exkludiert.

| Tsd. € | 2022 | 2021 angepasst |
|------------------------|----------------|----------------|
| Im Folgejahr | 200.055 | 173.618 |
| im zweiten Jahr | 176.038 | 149.174 |
| im dritten Jahr | 135.331 | 125.347 |
| im vierten Jahr | 106.750 | 94.488 |
| im fünften Jahr | 71.130 | 72.352 |
| nach mehr als 5 Jahren | 261.624 | 164.526 |
| Gesamt | 950.929 | 779.505 |

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

§ Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn


- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.


CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2027) und Frankfurt (bis 2028), gemietete Stellplätze, Software, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt werden würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 96 Tsd. € (2021: 34 Tsd. €, davon 0 Tsd. € Rumänien) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 47 Tsd. € (2021 angepasst: 43 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.190 Tsd. € (2021 angepasst: 4.337 Tsd. €) aus. Sämtliche Angaben zu Leasingaufwand bzw. Leasingzahlungen sind exklusive Rumänien.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein substantielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht. Cloud-Software Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software meist nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögenswerts. Die Kosten für die Software werden über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme. Pandemiebedingte Mietzugeständnisse eines Leasinggebers werden nicht als Änderung des Leasingvertrags dargestellt. Die CA Immo Gruppe wendet den praktischen Behelf an und erfasst alle Mietzugeständnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Starwood Capital Group ("Starwood") (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|--------------|
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen | 64.391 | 55.800 |
| Ausleihungen | 10.562 | 11.682 |
| Forderungen | 7.643 | 7.283 |
| Verbindlichkeiten | 20.117 | 7.876 |
| Rückstellungen | 6.252 | 6.577 |
| | 2022 | 2021 |
| Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen | 26.499 | 3.618 |
| Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen | -24 | 0 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 26.475 | 3.618 |
| Sonstige Erlöse | 262 | 375 |
| Sonstige Aufwendungen | -1.727 | -1.290 |
| Zinserträge | 646 | 605 |

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2021: 3.425 Tsd. €). Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die erhaltene Dividenden für Vorabgewinne von Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immo AG. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von börslichen und außerbörslichen Zukäufen ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 57,89% des Grundkapitals auf rund 59,09%. Zum 31.12.2022 hält SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. 62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immobilien Anlagen AG; dies entspricht einem Anteil von 59,09% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Silvia Schmitt-Walgenbach (ab 1.1.2022)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2022 2.927 Tsd. € (2021: 3.464 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 214 Tsd. € (2021: 198 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.606 Tsd. € (2021: 1.581 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.460 Tsd. € (2021: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz, Diäten und Reisespesen) in Höhe von 54 Tsd. € (2021: 48 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 92 Tsd. € (2021: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.321 Tsd. € (2021 angepasst: 1.576 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 0 Tsd. € (2021: 307 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 375 Tsd. € (31.12.2021: 311 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden Zahlungsverpflichtungen in Gesamthöhe von 907 Tsd. €, die sich aus variablen Vergütungsbestandteilen in Höhe von 904 Tsd. € sowie sonstigen Leistungen in Höhe von 3 Tsd. € zusammensetzen. Für frühere Vorstandsmitglieder bestehen per 31.12.2022 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI Tranchen in Höhe von 937 Tsd. €; hierfür wurde im Vorjahr bilanzielle Vorsorge getroffen.

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2022 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2022 Rückstellungen in Höhe von 3.689 Tsd. € (31.12.2021: 5.329 Tsd. €).

AufsichtsratVon der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Dr. Monika Wildner, Stellvertreterin. des Vorsitzenden (bis 31.10.2022)
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler (bis 31.10.2022)
Michael Stanton (bis 31.10.2022)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1.11.2022)
Laura Rubin (bis 31.10.2022)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Mag. Nicole Kubista (bis 31.10.2022)
Walter Sonnleitner (bis 31.10.2022)

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

Im Geschäftsjahr 2022 (für 2021) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2021: 328 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 133 Tsd. € (2021: 113 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 86 Tsd. € erfasst (2021: 202 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 40 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2021: 13 Tsd. €) und 34 Tsd. € (2021: 33 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 12 Tsd. € an (2021: 156 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2022 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 219 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2022 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2022 durchschnittlich 361 Angestellte (2021 angepasst: 381), wovon durchschnittlich 76 Angestellte (2021: 72) in Österreich, 220 Angestellte (2021: 235) in Deutschland und 65 Angestellte (2021 angepasst: 74) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren. In Rumänien waren durchschnittlich 13 Angestellte (2021: 16) beschäftigt.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüfung | 424 | 420 |
| Sonstige Bestätigungsleistungen | 161 | 133 |
| Andere Beratungsleistungen | 0 | 0 |
| Gesamt | 585 | 553 |

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.376 Tsd. € (2021 angepasst: 1.307 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.221 Tsd. € (2021 angepasst: 1.166 Tsd. €) auf EY Gesellschaften. Zusätzlich entfällt ein Betrag von 17 Tsd. € (2021: 69 Tsd. €) auf EY Rumänien iZm dem rumänischen Portfolio.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2023 fand das Closing für den Verkauf einer Immobilie in Wien, Österreich, statt.

Die CA Immobilien Anlagen AG führte ihr im Dezember 2022 gestartetes Aktienrückkaufprogramm auch nach dem Bilanzstichtag fort. Zum Stichtag 15.3.2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 7.561.315 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 7,1% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21.3.2023 einvernehmlich geeinigt, den Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit 31.3.2023 aufzulösen.

9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

Die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Aufgegebener Geschäftsbereich – Anpassung der Vergleichsperiode

Am 22.11.2022 hat die CA Immo Gruppe den Verkauf des rumänischen Portfolios unterschrieben und abgeschlossen. Das rumänische Portfolio stellt einen geografischen Geschäftsbereich dar und wird daher als aufgegebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl in der Berichtsperiode 2022 als auch in den Vergleichszahlen 2021 in einer separaten Zeile dargestellt.

Für die Vergleichsperiode 2021 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

| Tsd. € | 2021 | Änderung | 2021 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| | wie berichtet | | angepasst |
| Mieterlöse | 229.111 | -27.966 | 201.145 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 51.053 | -7.140 | 43.913 |
| Betriebskostenaufwand | -57.600 | 7.424 | -50.176 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -23.102 | 4.675 | -18.427 |
| Nettomietergebnis | 199.462 | -23.007 | 176.455 |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen | -1.854 | 0 | -1.854 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen | 6.675 | 0 | 6.675 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen | 52.660 | 0 | 52.660 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 8.137 | 0 | 8.137 |
| Indirekte Aufwendungen | -58.222 | 2.270 | -55.952 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 3.235 | -6 | 3.229 |
| EBITDA | 210.093 | -20.743 | 189.350 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -5.293 | 75 | -5.218 |
| Neubewertungsgewinn | 602.360 | -7.777 | 594.583 |
| Neubewertungsverlust | -61.213 | 4.061 | -57.152 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 541.147 | -3.716 | 537.431 |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen | 3.618 | 0 | 3.618 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 749.565 | -24.384 | 725.181 |
| Finanzierungsaufwand | -47.619 | 11 | -47.608 |
| Kursdifferenzen | -69 | 17 | -52 |
| Ergebnis aus Derivaten | -25.945 | 0 | -25.945 |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen | -756 | 0 | -756 |
| Finanzergebnis | -74.389 | 28 | -74.361 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 675.176 | -24.356 | 650.820 |
| Tatsächliche Ertragsteuer | -30.939 | 931 | -30.008 |
| Latente Steuern | -164.436 | 2.430 | -162.006 |
| Ertragsteuern | -195.375 | 3.361 | -192.014 |
| Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 479.801 | -20.995 | 458.805 |
| Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 0 | 20.995 | 20.995 |
| Ergebnis der Periode | 479.801 | 0 | 479.801 |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes) | €4,89 | 0 | €4,89 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen | €4,89 | (€0,21) | €4,67 |
| Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich | €0,00 | €0,21 | €0,21 |

Zur besseren Darstellung stellt die CA Immo Gruppe ab 2022 die „Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite“ separat im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dar (bisher in der Zeile „Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate“ ausgewiesen). Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2021.

| Tsd. € | 2021 wie berichtet | Änderung | 2021 angepasst |
|---|-----------------------|----------|-------------------|
| Operative Geschäftstätigkeit | | | |
| Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 675.176 | -24.356 | 650.820 |
| Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 0 | 24.356 | 24.356 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 123.894 | 0 | 123.894 |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | 150.858 | 0 | 150.858 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -10.327 | 0 | -10.327 |
| Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite | 0 | -2.556 | -2.556 |
| Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate | -70.535 | 2.556 | -67.979 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -445.101 | 0 | -445.101 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | -304.569 | 0 | -304.569 |

Der bisherige Kernmarkt Rumänien (bisher dem Segment Osteuropa Kernregionen zugeordnet) ist aufgrund der Einstufung als aufgebener Geschäftsbereich nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Die Vergleichszahlen 2021 wurden entsprechend angepasst. Die Spalte „Überleitung Konsolidierung“ enthält die Bilanzwerte 31.12.2021 des aufgegebenen Geschäftsbereichs Rumänien, um die Überleitung der Segmente auf die Konzernbilanz 31.12.2021 zu zeigen. Die Managementenerlöse der Holding mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in der Holding nicht mehr als Dienstleistungserlöse gezeigt.

| Tsd. € | Osteuropa Kernregionen Bestand (wie berichtet) | Änderung Osteuropa Kernregionen | Osteuropa Kernregionen Bestand (angepasst) |
|--|---|---------------------------------------|---|
| 2021 | | | |
| Mieterlöse | 110.110 | -27.966 | 82.144 |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten | 0 | 0 | 0 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 29.173 | -7.140 | 22.032 |
| Betriebskostenaufwand | -32.460 | 7.424 | -25.036 |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -11.436 | 4.675 | -6.760 |
| Nettomietergebnis | 95.386 | -23.007 | 72.380 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 550 | 0 | 550 |
| Indirekte Aufwendungen | -13.907 | 3.441 | -10.467 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2.428 | -6 | 2.422 |
| EBITDA | 88.887 | -19.572 | 69.315 |
| Abschreibungen und Wertänderungen | -452 | 75 | -377 |
| Ergebnis aus Neubewertung | 4.671 | -3.716 | 955 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 93.106 | -23.213 | 69.893 |
| Zeitpunkt der Umsatzrealisierung | | | |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 550 | 0 | 550 |
| Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung | 29.723 | -7.140 | 22.582 |
| Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15 | 53.666 | -7.140 | 46.526 |
| 31.12.2021 | | | |
| Immobilienvermögen | 1.868.565 | -395.434 | 1.473.132 |
| Sonstiges Vermögen | 215.553 | -7.661 | 207.893 |
| Aktive latente Steuern | 652 | -35 | 617 |
| Segmentvermögen | 2.084.771 | -403.129 | 1.681.642 |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten | 690.135 | -113.430 | 576.706 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 96.702 | -12.182 | 84.521 |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 67.618 | -19.033 | 48.585 |
| Schulden | 854.455 | -144.644 | 709.811 |
| Eigenkapital | 1.230.315 | -258.485 | 971.830 |
| Investitionen | 13.211 | -2.827 | 10.384 |

| Holding (wie berichtet) | Änderung Holding | Holding (angepasst) | Überleitung Konsolidierung (wie berichtet) | Änderung Konsolidierung | Überleitung Konsolidierung (angepasst) |
|----------------------------|------------------|---------------------|--|----------------------------|--|
| 0 | 0 | 0 | -2.138 | 0 | -2.138 |
| 0 | 0 | 0 | -1.256 | 0 | -1.256 |
| 0 | 0 | 0 | 78 | 0 | 78 |
| 0 | 0 | 0 | 411 | 0 | 411 |
| 0 | 0 | 0 | 545 | 0 | 545 |
| 0 | 0 | 0 | -2.361 | 0 | -2.361 |
| 7.788 | -1.170 | 6.618 | -10.090 | 1.170 | -8.920 |
| -30.922 | 0 | -30.922 | 11.123 | -1.171 | 9.952 |
| 45 | 0 | 45 | -234 | 0 | -234 |
| -23.089 | -1.170 | -24.259 | -19.208 | -1 | -19.209 |
| -536 | 0 | -536 | 168 | 0 | 168 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| -23.625 | -1.170 | -24.795 | -15.422 | -1 | -15.423 |

| | | | | | |
|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| 7.788 | -1.170 | 6.618 | -10.090 | 1.170 | -8.920 |
| 7.788 | -1.170 | 6.618 | -13.450 | 1.170 | -12.280 |
| 7.788 | -1.170 | 6.618 | -43.848 | 1.170 | -42.678 |

| | | | | | |
|------------------|----------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 0 | 0 | 0 | -168.106 | 395.434 | 227.328 |
| 1.085.557 | 0 | 1.085.557 | -1.136.637 | 7.661 | -1.128.976 |
| 30.809 | 0 | 30.809 | -32.256 | 35 | -32.221 |
| 1.116.366 | 0 | 1.116.366 | -1.336.998 | 403.129 | -933.869 |
| 1.460.513 | 0 | 1.460.513 | -1.111.590 | 113.430 | -998.161 |
| 269.185 | 0 | 269.185 | -120.674 | 12.182 | -108.493 |
| 632 | 0 | 632 | -34.165 | 19.033 | -15.132 |
| 1.730.330 | 0 | 1.730.330 | -1.266.430 | 144.644 | -1.121.785 |
| -613.963 | 0 | -613.963 | -70.569 | 258.485 | 187.916 |
| 1.053 | 0 | 1.053 | -21.741 | 2.827 | -18.913 |

Aus der Darstellung von Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich ergeben sich folgende Anpassungen in der Steuerüberleitung für die Vergleichsperiode 2021:

| Tsd. € | 2021 wie berichtet | Änderung | 2021 angepasst |
|--|-----------------------|--------------|-------------------|
| Ergebnis vor Steuern | 675.176 | -24.356 | 650.820 |
| Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%) | -168.794 | 6.089 | -162.705 |
| Nicht verwertbare Verlustvorträge | -139 | 76 | -64 |
| Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen | -4.249 | 88 | -4.162 |
| Abweichende Steuersätze | -16.114 | -1.653 | -17.767 |
| Steuerfreie Erträge | 543 | -1 | 542 |
| Anpassung Steuern Vorjahre | 1.398 | -63 | 1.335 |
| Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen | -955 | 78 | -877 |
| Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen | 1.456 | 246 | 1.702 |
| Steuereffekt auf eliminierte Erträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich | 0 | -1.498 | -1.498 |
| Effektiver Steueraufwand | -195.375 | 3.361 | -192.014 |

Bei den künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse wurde Rumänien in den Vergleichsperiode 2021 exkludiert.

| Tsd. € | 2021 wie berichtet | Änderung | 2021 angepasst |
|------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Im Folgejahr | 201.833 | -28.215 | 173.618 |
| im zweiten Jahr | 172.673 | -23.499 | 149.174 |
| im dritten Jahr | 137.209 | -11.862 | 125.347 |
| im vierten Jahr | 101.234 | -6.747 | 94.488 |
| im fünften Jahr | 77.380 | -5.028 | 72.352 |
| nach mehr als 5 Jahren | 169.890 | -5.364 | 164.526 |
| Gesamt | 860.220 | -80.714 | 779.505 |

b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2022 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

| Standard/Interpretation | Inhalt | Inkrafttreten ¹⁾ |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|
| Änderung an IFRS 16 | Covid-19 bedingte Anpassung von Mieten nach dem 30. Juni 2021 | 1.4.2021 ¹⁾ |
| Änderung an IFRS 3 | Referenz zum Rahmenwerk | 1.1.2022 ¹⁾ |
| Änderung an IAS 37 | Kosten der Vertragserfüllung | 1.1.2022 ¹⁾ |
| Änderung an IAS 16 | Erträge vor beabsichtigtem Nutzen | 1.1.2022 ¹⁾ |
| Jährliche Verbesserungen (2018-2020) | diverse | 1.1.2022 ¹⁾ |

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

| Standard/Interpretation | Inhalt | Inkrafttreten ¹⁾ |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 1.1.2023 ²⁾ |
| Änderung an IAS 1 | Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig | 1.1.2023 ²⁾ |
| Änderung an IAS 1 | Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 1.1.2023 ²⁾ |
| Änderung an IAS 8 | Definition rechnungslegungsbezogene Schätzungen | 1.1.2023 ²⁾ |
| Änderung an IAS 12 | Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen | 1.1.2023 ²⁾ |

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die CA Immo Gruppe erwartet aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 17 (Versicherungsverträge) und der übrigen neuen Regelungen keine wesentlichen Auswirkungen.

9.9. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

| Gesellschaft | Sitz | Nominalkapital | Währung | Beteiligung in % | Konsolidierungsart ¹⁾ | Gründung/Erstkonsolidierung in 2022 |
|---|-----------|----------------|----------|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| CA Immo d.o.o. | Belgrad | 32.822.662 | RSD | 100 | VK | |
| CA Immo Sava City d.o.o. | Belgrad | 4.685.767.489 | RSD | 100 | VK | |
| TM Immo d.o.o. | Belgrad | 1.307.737.295 | RSD | 100 | VK | |
| CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Zehn GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Real Estate Management Hungary Kft. | Budapest | 54.510.000 | HUF | 100 | VK | |
| COM PARK Kft. | Budapest | 3.040.000 | HUF | 100 | VK | |
| Duna Business Hotel Kft. | Budapest | 452.844.530 | HUF | 100 | VK | |
| Duna Irodaház Kft. | Budapest | 277.003.015 | HUF | 100 | VK | |
| Duna Termál Hotel Kft. | Budapest | 390.906.655 | HUF | 100 | VK | |
| EUROPOLIS City Gate Kft. | Budapest | 13.010.000 | HUF | 100 | VK | |
| Kapas Center Kft. | Budapest | 772.560.000 | HUF | 100 | VK | |
| KILB Kft. | Budapest | 30.000.000 | HUF | 100 | VK | |
| Millennium Irodaház Kft. | Budapest | 997.244.944 | HUF | 100 | VK | |
| Váci 76 Kft. | Budapest | 3.100.000 | HUF | 100 | VK | |
| Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Deutschland GmbH | Frankfurt | 5.000.000 | EUR | 99,7 | VK | |
| CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH i.L. | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Invest GmbH | Frankfurt | 50.000 | EUR | 100 | VK | |
| CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG | Frankfurt | 25.000 | EUR | 94,9 | VK | |
| DRG Deutsche Realitäten GmbH | Frankfurt | 500.000 | EUR | 49 | AEJV | |
| CA Immo Holding B.V. i.L. | Hoofdorp | 1.800.000 | EUR | 100 | VK | |
| CAINE B.V. i.L. | Hoofdorp | 97.100.000 | EUR | 100 | VK | |
| ALBERIQUE LIMITED i.L. | Limassol | 1.325 | EUR | 100 | VK | |
| 4P - Immo. Praha s.r.o. | Prag | 200.000 | CZK | 100 | VK | |
| CA Immo Real Estate Managment Czech Republic s.r.o. | Prag | 1.000.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Alfa, s.r.o. | Prag | 1.000.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Amazon, s.r.o. | Prag | 1.000.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Beta, s.r.o. | Prag | 73.804.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Delta, s.r.o. | Prag | 1.000.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Gama, s.r.o. | Prag | 96.931.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP ISC, s.r.o. | Prag | 1.000.000 | CZK | 100 | VK | |
| RCP Zeta, s.r.o. | Prag | 200.000 | CZK | 100 | VK | |
| Visionary Prague, s.r.o. | Prag | 200.000 | CZK | 100 | VK | |

¹⁾VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

| Gesellschaft | Sitz | Nominalkapital | Währung | Beteiligung in % | Konsolidierungsart ¹⁾ | Gründung/Erstkonsolidierung in 2022 |
|--|----------|----------------|---------|------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o. | Warschau | 47.956.320 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo New City Sp. z o.o. | Warschau | 796.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo P14 Sp. z o.o. | Warschau | 10.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o.o. | Warschau | 565.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o. | Warschau | 140.921.250 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Saski Point Sp. z o.o. | Warschau | 55.093.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o. | Warschau | 5.050.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o. | Warschau | 2.050.000 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o. | Warschau | 155.490.900 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo Sienna Center Sp. z o.o. | Warschau | 116.912.640 | PLN | 100 | VK | |
| CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH | Wien | 70.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | 3.738.127 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Germany Holding GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo International Holding GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH | Wien | 100.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo LP GmbH | Wien | 146.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Rennweg 16 GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG | Wien | 7.000 | EUR | 100 | VK | |
| EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH | Wien | 36.336 | EUR | 100 | VK | |
| EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | VK | |
| EUROPOLIS GmbH | Wien | 5.000.000 | EUR | 100 | VK | |

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2022 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

| Gesellschaft | Sitz | Nominal- kapital | Währung | Beteiligung in % | Konsolidie- rungsart ¹⁾ | Gründung/Erst- konsolidierung in 2022 ²⁾ |
|--|-----------|---------------------|---------|---------------------|---------------------------------------|---|
| CA Immo Berlin Europaplatz 02 Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Friedrich-List Ufer GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | G |
| CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Europaplatz 01 TT Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Europaplatz 02 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | G |
| CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Pohlstraße 20 GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Pohlstraße Beteiligungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Pohlstraße Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 1 Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 2 Betriebs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Berlin Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG | Berlin | 5.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH | Berlin | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG i.L. | Frankfurt | 200.000 | EUR | 100 | VK | |
| Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH i.L. | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG | Frankfurt | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG | Frankfurt | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung, E Erwerb

| Gesellschaft | Sitz | Nominal- kapital | Währung | Beteiligung in % | Konsolidie- rungsart ¹⁾ | Gründung/Erst- konsolidierung in 2022 ²⁾ |
|--|-----------|---------------------|----------|---------------------|---------------------------------------|--|
| CA Immo Düsseldorf Kasernenstrae GmbH | Frankfurt | 37.503 | EUR | 100 | VK | E |
| CA Immo Frankfurt Alpha GmbH | Frankfurt | 25.100 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt Beta GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt Gamma GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG | Frankfurt | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt ONE GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Frankfurt Verwaltungs GmbH | Frankfurt | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH | Frankfurt | 100.000 | EUR | 100 | VK | |
| Baumkirchen MI GmbH & Co. KG | Grünwald | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| Baumkirchen MK GmbH & Co. KG | Grünwald | 10.000 | EUR | 100 | VK | |
| Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG | Grünwald | 10.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG | Grünwald | 10.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG | Grünwald | 10.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| CA Immo Bayern Betriebs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG | Grünwald | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG | Grünwald | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo München Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG | Grünwald | 255.646 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.565 | EUR | 100 | VK | |
| CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG | Grünwald | 105.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L. | Grünwald | 5.000 | EUR | 33,32 ³⁾ | AEJV | |
| CPW Immobilien Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 33,34 ³⁾ | AEJV | |
| Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG | Grünwald | 16.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG | Grünwald | 100.000 | EUR | 99,93 | VK | |
| Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH | Grünwald | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG | Grünwald | 100.000 | EUR | 100 | VK | |
| Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH | Hamburg | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG | Hamburg | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung, E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

| Gesellschaft | Sitz | Nominal- kapital | Währung | Beteiligung in % | Konsolidie- rungsart ¹⁾ | Gründung/Erst- konsolidierung in 2022 |
|--|-------------|---------------------|----------|---------------------|---------------------------------------|--|
| Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH | Hamburg | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH | Mainz | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH | Mainz | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH & Co. KG | Mainz | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Mainz Rheinwiesen II GmbH & Co. KG | Mainz | 5.000 | EUR | 100 | VK | |
| CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH | Mainz | 25.000 | EUR | 100 | VK | |
| Mainzer Hafen GmbH | Mainz | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG | Mainz | 1.200.000 | EUR | 50,1 ²⁾ | AEJV | |
| SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH | München | 25.000 | EUR | 99 | VK | |
| Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG | Oststeinbek | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |
| Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH | Oststeinbek | 25.000 | EUR | 50 | AEJV | |

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

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

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

| <i>Titel</i> | Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien |
|---------------|--|
| <i>Risiko</i> | <p>Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.965.793 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 596.632. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR -94.070 erfasst.</p> <p>Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.</p> <p>Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige</p> |

Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "3.1 Langfristiges Immobilienvermögen" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Juli 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 22. März 2023

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

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

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

| | |
|--|-----|
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 | 235 |
| Bilanz zum 31.12.2022 | 236 |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 | 238 |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2022 | 239 |
| Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022 | 257 |
| Angaben zu Beteiligungsunternehmen | 259 |

BEILAGE 2

| | |
|---|-----|
| Lagebericht | 28 |
| | |
| Erklärung des Vorstandes gemäss § 124 Börsegesetz | 292 |
| | |
| Bestätigungsvermerk | 293 |

Passiva

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|-------------------------|------------------|
| | € | Tsd. € |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Grundkapital | | |
| Gezeichnetes Grundkapital | 774.229.017,02 | 774.229 |
| Eigene Anteile | - 49.875.115,27 | - 42.021 |
| | 724.353.901,75 | 732.208 |
| II. Gebundene Kapitalrücklagen | 998.958.619,09 | 998.959 |
| III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien | 49.875.115,27 | 42.021 |
| IV. Bilanzgewinn | 439.079.979,39 | 440.139 |
| davon Gewinnvortrag: 440.138.865,80 €; 31.12.2021: 293.378 Tsd. € | | |
| | 2.212.267.615,50 | 2.213.327 |
| B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln | 344.217,76 | 377 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 466.655,00 | 396 |
| 2. Steuerrückstellungen | 5.000,00 | 464 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 12.868.630,51 | 17.782 |
| | 13.340.285,51 | 18.642 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 1.291.621.000,00 | 1.434.032 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 116.621.000,00 €; 31.12.2021: 142.411 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.175.000.000,00 €; 31.12.2021: 1.291.621 Tsd. € | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 153.788.270,52 | 100.833 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.274.657,82 €; 31.12.2021: 1.225 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 150.513.612,70 €; 31.12.2021: 99.608 Tsd. € | | |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 627.150,74 | 818 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 591.440,72 €; 31.12.2021: 757 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 35.710,02 €; 31.12.2021: 61 Tsd. € | | |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 145.236.888,73 | 38.222 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 145.236.888,73 €; 31.12.2021: 38.222 Tsd. € | | |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 18.670.991,24 | 269.470 |
| davon aus Steuern: 1.001.826,13 €; 31.12.2021: 329 Tsd. € | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 156.075,78 €; 31.12.2021: 163 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.176.962,59 €; 31.12.2021: 269.470 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.494.028,65 €; 31.12.2021: 0 Tsd. € | | |
| | 1.609.944.301,23 | 1.843.375 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 280.900.949,86 €; 31.12.2021: 452.085 Tsd. € | | |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.329.043.351,37 €; 31.12.2021: 1.391.290 Tsd. € | | |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 4.104.298,93 | 5.767 |
| | 3.840.000.718,93 | 4.081.488 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| | € | 2022 € | Tsd. € | 2021 Tsd. € |
|---|-----------------|------------------------|----------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 33.282.674,44 | | 30.739 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | | | | |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | 10.567.731,71 | | 14.684 | |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 357.143,47 | | 194 | |
| c) Übrige | 1.411.191,94 | 12.336.067,12 | 644 | 15.522 |
| 3. Personalaufwand | | | | |
| a) Gehälter | - 12.288.772,75 | | - 13.503 | |
| b) Soziale Aufwendungen | - 2.684.437,99 | - 14.973.210,74 | - 2.610 | - 16.113 |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung: 233.786,99 €; 2021: 254 Tsd. € | | | | |
| davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 259.416,97 €; 2021: 364 Tsd. € | | | | |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.998.241,87 €; 2021: 1.769 Tsd. € | | | | |
| 4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | - 7.221.890,11 | | - 8.140 |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | | |
| a) Steuern | - 704.721,36 | | - 861 | |
| b) Übrige | - 16.040.934,07 | - 16.745.655,43 | - 19.390 | - 20.251 |
| 6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis) | | 6.677.985,28 | | 1.757 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | | 28.183.598,52 | | 179.486 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 28.100.947,35 €; 2021: 179.337 Tsd. € | | | | |
| 8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 8.420.084,26 | | 14.109 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 8.420.084,26 €; 2021: 14.109 Tsd. € | | | | |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 3.816.179,58 | | 3.315 |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2021: 12 Tsd. € | | | | |
| 10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen | | 15.065.326,35 | | 11.366 |
| 11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon | | - 5.764.938,17 | | - 34.496 |
| a) Abschreibungen: 5.760.758,97 €; 2021: 34.495 Tsd. € | | | | |
| b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 5.764.676,05 €; 2021: 34.490 Tsd. € | | | | |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | - 26.853.518,93 | | - 31.460 |
| davon betreffend verbundene Unternehmen: 301.731,95 €; 2021: 74 Tsd. € | | | | |
| 13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis) | | 22.866.731,61 | | 142.320 |
| 14. Ergebnis vor Steuern | | 29.544.716,89 | | 144.077 |
| 15. Steuern vom Einkommen | | 1.843.306,78 | | 2.684 |
| davon Ertrag latente Steuern: 564.279,35 €; 2021: 826 Tsd. € | | | | |
| 16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss | | 31.388.023,67 | | 146.761 |
| 17. Zuweisung Gewinnrücklagen | | - 32.446.910,08 | | 0 |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 440.138.865,80 | | 293.378 |
| 19. Bilanzgewinn | | 439.079.979,39 | | 440.139 |

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Der weltweite Inflationsdruck, Krieg in der Ukraine und das Wiederaufleben von COVID-19 in China haben die Weltwirtschaft 2022 belastet. Die über die letzten Quartale vorherrschenden Marktbedingungen, insbesondere geprägt von geopolitischen Unsicherheiten, einer sich abschwächenden Wirtschaftsdynamik und stark angestiegenen Zinsen, haben die Rahmenbedingungen für den Immobilien-Sektor signifikant verändert. Unmittelbare globale Auswirkungen sind hohe Energiepreise, rasant gestiegene Baukosten und deutliche Zinserhöhungen. Diese Faktoren führen zu einer ausgeprägten Volatilität auf den internationalen Finanzmärkten.

Auswirkungen auf die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften

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

Die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften sind durch die beschriebenen Entwicklungen sowohl durch steigende Energie- und Finanzierungskosten sowie steigende Preise im Baugewerbe betroffen. Weiterhin wirken sich die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Rezessionsängste auf die Immobilienbewertung, in Form von gestiegenen Immobilienrenditen, Transaktionsmärkte sowie die Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt aus.

Alle Kernmärkte der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften verzeichneten ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionstätigkeit geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Flächen zu rechnen.

Bei Projektentwicklungen in Tochtergesellschaften ergeben sich angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft Risiken sowohl hinsichtlich der Verfügbarkeit als auch der Baukosten. Bei Projektentwicklungen ist somit mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten zu rechnen.

Der Großteil der Mieten ist entweder an einen Index gekoppelt oder hat fixe Staffelmieten vereinbart, wodurch die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften das Inflationsrisiko abschwächen kann.

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

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2022 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Die CA Immo AG oder ihre Tochtergesellschaften haben keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio.

2. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

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

3. Umlaufvermögen

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

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Ausgangspunkt für die Ermittlung der beizulegenden Werte von Zinsforderungen ist der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss).

4. Rechnungsabgrenzungen

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

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

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

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes laut Steuerreform für die Realisierung in 2023 bzw. ab 2024 von 24 % bzw. 23 % (31.12.2021: 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 21 % Gruppensteuersatz (statt 23 %/24 % Körperschaftsteuer; 31.12.2021: 25 %) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustvorträgen wird nicht angesetzt. Die in 2022 in Österreich beschlossene Steuerreform führte mit 1.1.2022 zu einer Reduzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von 131 Tsd. €.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

7. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 630 % (31.12.2021: 569 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,22 % (31.12.2021: -0,04 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 7,10 % (31.12.2021: 3 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters für Angestellte, maximal 25 Jahre, bzw. bis zum Vertragsende für Vorstände. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2022 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 11 inländische Gruppenmitglieder (2021: 12). In 2022 wurde ein Gruppenmitglied rückwirkend zum 31.12.2021 verschmolzen.

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 % (in 2023: 21%), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 % (in 2023: bis zu 24 %), belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2022 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 20.646 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 24 % (31.12.2021: 22.372 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 25 %) geschätzt.

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

10. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten bzw. Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Im Geschäftsjahr 2022 wurde 1 Immobilie verkauft. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 6 Objekte (31.12.2021: 7 Objekte). Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Bauten beinhalten aktivierte Zinsen in Höhe von 133 Tsd. €, die nach der Inbetriebnahme in 2018 über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben werden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine (2021: 0 Tsd. €) außerplanmäßigen Abschreibungen sowie keine (2021: 0 Tsd. €) Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.761 Tsd. € (2021: 34.495 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 1.330 Tsd. € (2021: 1.675 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.175.900 Tsd. € (31.12.2021: 3.219.269 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von 36.704 Tsd. € sowie dem Verkauf bzw. der Liquidation je 1 ungarischen Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|----------------|----------------|
| 4P – Immo. Praha s.r.o., Prag | 34.589 | 36.589 |
| RCP Amazon, s.r.o., Prag | 28.788 | 31.388 |
| Vaci 76 Kft, Budapest | 25.426 | 27.526 |
| EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest | 22.700 | 22.700 |
| Duna Irodaház Kft., Budapest | 19.439 | 19.439 |
| INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest | 0 | 23.200 |
| EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest | 0 | 22.424 |
| CA Immo Invest GmbH, Frankfurt | 0 | 21.300 |
| Sonstige unter 17 Mio. € | 47.810 | 88.100 |
| | 178.758 | 292.666 |

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 74.777 Tsd. € (31.12.2021: 41.708 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 854 Tsd. € (31.12.2021: 731 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|---------------|
| Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften) | 1.385 | 218 |
| Forderungen aus Steuerumlagen | 1.894 | 2.378 |
| Forderungen aus Kapitalrückzahlung | 0 | 49.567 |
| Forderungen aus Zinsen | 0 | 395 |
| | 3.279 | 52.558 |

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 192 Tsd. € (31.12.2021: 19 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern und Zinsabzügen aus Festgeldveranlagungen (31.12.2021: weiterverrechnete Kosten).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------|--------------|--------------|
| Disagio Anleihen | 5.559 | 7.376 |
| Sonstige | 929 | 469 |
| | 6.487 | 7.845 |

d) Aktive latente Steuern

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

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|
| Grundstücke und Bauten | - 3.990 | - 8.935 |
| Personengesellschaften | 14 | 240 |
| Nebenkosten Anleihen | 4.069 | 5.343 |
| Nebenkosten sonstige Finanzierungen | 1.188 | 1.237 |
| Rückstellungen für Abfertigungen | 47 | 43 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 4.014 | 4.730 |
| Bemessungsgrundlage 23 % / 24 % Steuersatz (31.12.2021: 25 %) | 5.342 | 2.658 |
| Daraus resultierende aktive latente Steuer | 1.229 | 665 |
| abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen | 0 | 0 |
| Stand am 31.12. | 1.229 | 665 |

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|--------------|------------|
| Stand am 1.1. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer | 665 | - 161 |
| Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer | 564 | 826 |
| Stand am 31.12. aktive latente Steuer | 1.229 | 665 |

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2021: 774.229.017,02 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2021: 106.496.422) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 6.860.401 (31.12.2021: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 49.875.115,27 € (31.12.2021: 42.020.868,99 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und zwei Arbeitnehmervertetern.

Am 3.5.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19.10.2022 wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien erworben, was

einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 32,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,33 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

Am 19.12.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu zwei Million Stück Aktien (dies entspricht rund 1,9% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung. Insbesondere darf der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen ungewichteten Börsenschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsennotierungen liegen. Das Rückkaufprogramm begann am 23.12.2022 und endet spätestens am 3.11.2023. Bis zum 31.12.2022 wurden im laufenden Programm 80.364 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 28,10 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 25,65 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,37 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 2.119.121,61 €. CA Immo AG hielt somit zum Stichtag 31.12.2022 6.860.401 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entspricht.

Per 31.12.2022 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 6.860.401 eigene Aktien (31.12.2021: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2021: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6,4 % (31.12.2021: 5,4 %) der stimmberechtigten Aktien.

Der zum 31.12.2022 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 439.080 Tsd. € (31.12.2021: 440.139 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 1.229 Tsd. € (31.12.2021: 665 Tsd €) einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2022 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

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

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien | - 78.256 | - 53.663 |
| Nominale eigene Aktien im Grundkapital | 49.875 | 42.021 |
| Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien | 78.256 | 53.663 |
| Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien | 49.875 | 42.021 |

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

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 344 Tsd. € (31.12.2021: 355 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden. Auf Grund des Verkaufs einer Liegenschaft in 2022 wurde ein Zuschuss in Höhe von 22 Tsd. € ergebniserhöhend aufgelöst.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 467 Tsd. € (31.12.2021: 396 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 5 Tsd. € (31.12.2021: 464 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer aus Vorjahren.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|---------------|---------------|
| Prämien | 8.435 | 8.774 |
| Personal (Urlaube und Überstunden) | 1.226 | 1.059 |
| Bauleistungen | 1.069 | 723 |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten | 795 | 1.262 |
| Finanzierungskosten | 420 | 1.354 |
| Derivatgeschäfte | 0 | 3.547 |
| Sonstige | 924 | 1.063 |
| | 12.869 | 17.782 |

Long Term Incentive (LTI) Programm:

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Führungskräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme sind revolvierend und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss

festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird.

Die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% fließen in ein Long Term Incentive (LTI) Modell und werden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI - Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI - Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in Cash – nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres. Die letzte Tranche dieses LTI - Programms läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025). Beginnend mit 2022 wurde das LTI - Programm für den Vorstand an jenes der ausgewählten Führungskräfte angeglichen.

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

h) Verbindlichkeiten

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

| 31.12.2021 Tsd. € | Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit 1 - 5 Jahre | Restlaufzeit mehr als 5 Jahre | Summe |
|---|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
| Anleihen | 142.411 | 791.621 | 500.000 | 1.434.032 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.225 | 43.807 | 55.801 | 100.833 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 757 | 61 | 0 | 818 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 38.222 | 0 | 0 | 38.222 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 269.470 | 0 | 0 | 269.470 |
| Summe | 452.085 | 835.489 | 555.801 | 1.843.375 |

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2022 folgende Verbindlichkeiten:

| | Nominale Tsd. € | Nominalzinssatz | Begebung | Rückzahlung |
|-------------------|--------------------|-----------------|------------|-------------|
| Anleihe 2016-2023 | 116.621 | 2,75% | 17.02.2016 | 17.02.2023 |
| Anleihe 2017-2024 | 175.000 | 1,88% | 22.02.2017 | 22.02.2024 |
| Anleihe 2020-2025 | 350.000 | 1,00% | 27.10.2020 | 27.10.2025 |
| Anleihe 2018-2026 | 150.000 | 1,88% | 26.09.2018 | 26.03.2026 |
| Anleihe 2020-2027 | 500.000 | 0,88% | 05.02.2020 | 05.02.2027 |
| | 1.291.621 | | | |

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 80.790 Tsd. € (31.12.2021: 100.803 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind sowie im Mai 2022 von diversen Banken gezeichnetes Schuldscheindarlehen in Höhe von 72.000 Tsd. €.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 145.000 Tsd. € (31.12.2021: 38.000 Tsd. € noch nicht bezahlte Zuschüsse) eine Barvorlage einer Tochtergesellschaft und mit 237 Tsd. € (31.12.2021: 222 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen gegenüber Versicherungen in Höhe von 3.000 Tsd. € (31.12.2021: 0 Tsd. €) und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 12.335 Tsd. € (31.12.2021: 15.747 Tsd. €). Zum 31.12.2021 war die 2. Tranche der am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende in Höhe von 251.791 Tsd. € enthalten, die im März 2022 bezahlt wurde.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

| Tsd. € | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Investitionszuschüsse von Mietern | 3.640 | 4.730 |
| Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen | 464 | 1.037 |
| | 4.104 | 5.768 |

j) Haftungsverhältnisse

| | Höchstbetrag zum 31.12.2022 Tsd. | | Zum Stichtag aushaftend 31.12.2022 Tsd. € | Zum Stichtag aushaftend 31.12.2021 Tsd. € |
|---|---|---|--|--|
| Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen | 465.002 | € | 465.002 | 115.546 |
| Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite | 20.148 | € | 20.148 | 15.345 |
| Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen | 15.699 | € | 15.699 | 19.699 |
| Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite | 0 | € | 0 | 700 |
| | 500.849 | | 500.849 | 151.290 |

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

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

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

Von den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag in Höhe von 2.000 Tsd. € zu Gunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

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

Im ersten Quartal 2022 wurde der CA Immo AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Bschlüsse auf Ausschüttungen einer Basisdividende sowie einer Superdividende richtet. Darüber hinaus wurde eine weitere Anfechtungsklage im zweiten Quartal 2022 eingebracht, welche im Wesentlichen die Nichtigerklärung der Bschlüsse der ordentlichen 35. Hauptversammlung vom 5.5.2022 in Bezug auf die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat begehrt.

Im Jahr 2020 hat die CA Immo AG eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004 eingebracht. Nach einem abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die von CA Immo AG geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG für diese Klage rd. 25 Mio. € an Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen diese Erkenntnis ist derzeit eine außerordentliche Revision der CA Immo AG (ohne aufschiebende Wirkung) beim Verwaltungsgerichtshof anhängig.

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 740 Tsd. € (31.12.2021: 825 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.780 Tsd. € (31.12.2021: 3.892 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 92 Tsd. € (31.12.2021: 740 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 92 Tsd. € (31.12.2021: 3.693 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag wurde bis 31.12.2026 abgeschlossen, Mitte Februar 2023 wurde das Gebäude an ein nicht verbundenes Unternehmen verkauft.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

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

| Tsd. € | | Nominale | Fixierter Zinssatz | Referenzzinssatz | Beizulegender | davon als |
|---------|---------|---------------|--------------------|------------------|----------------|---|
| Beginn | Ende | 31.12.2021 | per 31.12.2021 | | Zeitwert | Rückstellungen angesetzt 31.12.2021 |
| 06/2017 | 06/2027 | 10.668 | 0,79% | 3M-EURIBOR | - 440 | - 440 |
| 06/2017 | 06/2027 | 26.821 | 0,76% | 3M-EURIBOR | - 1.041 | - 1.041 |
| 08/2017 | 12/2029 | 28.796 | 1,12% | 3M-EURIBOR | - 2.066 | - 2.066 |
| | | 66.285 | | | - 3.547 | - 3.547 |

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

12. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Mieterträge Immobilien | 14.694 | 16.877 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten | 4.226 | 5.335 |
| Managementenerlöse | 13.615 | 7.825 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 748 | 702 |
| | 33.283 | 30.739 |

In 2022 wurden Reduktionen von Mieterträgen in Österreich aufgrund von Covid-19 in Höhe von 31 Tsd. € (2021: 139 Tsd. €) berücksichtigt.

Nach Regionen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|-------------|---------------|---------------|
| Österreich | 24.036 | 24.091 |
| Deutschland | 3.559 | 186 |
| Osteuropa | 5.688 | 6.462 |
| | 33.283 | 30.739 |

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen betreffen sowohl in 2022 als auch in 2021 den Verkauf je einer Liegenschaft.

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.411 Tsd. € (2021: 644 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 14.973 Tsd. € (2021: 16.113 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 76 Dienstnehmer (2021: 72) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte | 160 | 180 |
| Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter | 74 | 74 |
| | 234 | 254 |

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

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|------------|------------|
| Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte | 64 | - 102 |
| Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter | 7 | - 8 |
| Zahlungen Abfertigung Vorstände | 0 | 307 |
| Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte | 124 | 92 |
| Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter | 64 | 75 |
| | 259 | 364 |

Abschreibungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Abschreibung immaterielles Vermögen | 342 | 309 |
| Planmäßige Abschreibung Gebäude | 6.623 | 7.534 |
| Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 250 | 289 |
| Geringwertige Wirtschaftsgüter | 7 | 8 |
| | 7.222 | 8.140 |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Grundbesitzabgaben | 168 | 208 |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuern | 537 | 653 |
| | 705 | 861 |

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen | | |
| Weiterverrechenbare Betriebskosten | 4.061 | 5.132 |
| Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten) | 1.184 | 717 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 547 | 955 |
| Verwaltungs- und Vermittlungshonorare | 150 | 47 |
| Sonstige | 50 | 162 |
| Zwischensumme | 5.992 | 7.013 |
| Allgemeine Verwaltungsaufwendungen | | |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten | 4.333 | 7.977 |
| Weiterbelastungen | 1.094 | 405 |
| Büromiete inklusive Betriebskosten | 758 | 748 |
| Werbe- und Repräsentationsaufwendungen | 730 | 520 |
| Verwaltungs- und Managementkosten | 717 | 725 |
| Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs | 384 | 255 |
| Lizenzen | 338 | 301 |
| Versicherungen allgemein | 331 | 244 |
| Aufsichtsratsvergütungen | 257 | 308 |
| Sonstige | 1.107 | 894 |
| Zwischensumme | 10.049 | 12.377 |
| Summe übrige betriebliche Aufwendungen | 16.041 | 19.390 |

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 28.099 Tsd. € (2021: 53.623 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 84 Tsd. € (2021: 125.863 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Bewertung von Derivatgeschäften | 3.547 | 2.934 |
| Zinserträge aus Derivatgeschäften | 197 | 0 |
| Sonstige | 72 | 381 |
| | 3.816 | 3.315 |

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Zuschreibung aufgrund Wertaufholung | 1.330 | 1.675 |
| Verkauf von Finanzanlagen | 13.735 | 9.316 |
| Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert | 0 | 375 |
| | 15.065 | 11.366 |

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Abschreibung von Finanzanlagen | 5.761 | 34.495 |
| Verlust aus dem Abgang | 4 | 1 |
| | 5.765 | 34.496 |
| davon ausschüttungsbedingt | 0 | 34.174 |

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Zinsaufwendungen Anleihen | 19.498 | 24.691 |
| Zinsen und Kosten für sonstige Kredite | 3.459 | 1.222 |
| Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens | 1.905 | 2.161 |
| Aufwendungen für Derivatgeschäfte | 822 | 1.074 |
| Verwarentgelte | 817 | 2.238 |
| Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen | 302 | 74 |
| Sonstige | 51 | 0 |
| | 26.854 | 31.460 |

Steuern vom Einkommen

| Tsd. € | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Steuerumlage Gruppenmitglieder | 1.942 | 2.340 |
| Körperschaftsteuer | - 663 | - 482 |
| Latente Steuern | 564 | 826 |
| Steuerertrag | 1.843 | 2.684 |

SONSTIGE ANGABEN**13. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

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

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

Silvia Schmitt-Walgenbach (ab 1.1.2022)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2022 2.927 Tsd. € (2021: 3.464 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 214 Tsd. € (2021: 198 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.606 Tsd. € (2021: 1.581 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.460 Tsd. € (2021: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz, Diäten und Reisespesen) in Höhe von 54 Tsd. € (2021: 48 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 92 Tsd. € (2021: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.321 Tsd. € (2021 angepasst: 1.576 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 0 Tsd. € (2021: 307 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 375 Tsd. € (31.12.2021: 311 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden Zahlungsverpflichtungen in Gesamthöhe von 907 Tsd. €, die sich aus variablen Vergütungsbestandteilen in Höhe von 904 Tsd. € sowie sonstigen Leistungen in Höhe von 3 Tsd. € zusammensetzen. Für frühere Vorstandsmitglieder bestehen per 31.12.2022 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI Tranchen in Höhe von 937 Tsd. €; hierfür wurde im Vorjahr bilanzielle Vorsorge getroffen.

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2022 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2022 Rückstellungen in Höhe von 3.689 Tsd. € (31.12.2021: 5.329 Tsd. €).

Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:**

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Monika Wildner, Stellvertreterin des Vorsitzenden (bis 31.10.2022)

Univ.-Prof. Mmag. Dr. Klaus Hirschler (bis 31.10.2022)

Michael Stanton (bis 31.10.2022)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 1.11.2022)
Laura Rubin (bis 31.10.2022)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Mag. Nicole Kubista (bis 31.10.2022)
Walter Sonnleitner (bis 31.10.2022)

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

Im Geschäftsjahr 2022 (für 2021) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2021: 328 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 133 Tsd. € (2021: 113 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 86 Tsd. € erfasst (2021: 202 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 40 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2021: 13 Tsd. €) und 34 Tsd. € (2021: 33 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 12 Tsd. € an (2021: 156 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2022 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 219 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2022 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) im Rahmen von börslichen und außerbörslichen Zukäufen ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 57,89% des Grundkapitals auf rund 59,09%.

Zum 31.12.2022 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 59,09% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

15. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 76 (2021: 72) Angestellte.

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

17. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die CA Immobilien Anlagen AG führte ihr im Dezember gestartetes Aktienrückkaufprogramm auch nach dem Bilanzstichtag fort. Zum Stichtag 15.3.2023 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 7.561.351 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 7,1% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG und die Vorstandsvorsitzende Silvia Schmitt-Walgenbach haben sich am 21.3.2023 einvernehmlich geeinigt, den Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit 31.3.2023 aufzulösen.

18. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 439.079.979,39 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 99.636.025 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 339.443.954,39 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2022 | Zugänge | Abgänge | Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2022 |
|---|---|---------------------|-----------------------|---|
| | € | € | € | € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| EDV-Software | 4.124.776,68 | 48.305,50 | 794.231,66 | 3.378.850,52 |
| | 4.124.776,68 | 48.305,50 | 794.231,66 | 3.378.850,52 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und Bauten | | | | |
| a) Grundwert | 36.329.109,40 | 0,00 | 7.907.181,82 | 28.421.927,58 |
| b) Gebäudewert | 282.680.728,33 | 452.995,39 | 45.194.295,09 | 237.939.428,63 |
| | 319.009.837,73 | 452.995,39 | 53.101.476,91 | 266.361.356,21 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.542.719,86 | 103.857,81 | 315.582,82 | 3.330.994,85 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 0,00 | 50.620,00 | 0,00 | 50.620,00 |
| | 322.552.557,59 | 607.473,20 | 53.417.059,73 | 269.742.971,06 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.435.262.041,03 | 4.408.061,25 | 43.781.277,86 | 3.395.888.824,42 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 292.666.035,74 | 0,00 | 113.907.939,75 | 178.758.095,99 |
| 3. Beteiligungen | 279.251,50 | 0,00 | 32.500,00 | 246.751,50 |
| | 3.728.207.328,27 | 4.408.061,25 | 157.721.717,61 | 3.574.893.671,91 |
| | 4.054.884.662,54 | 5.063.839,95 | 211.933.009,00 | 3.848.015.493,49 |

| Kumulierte Abschreibungen am 1.1.2022 € | Abschreibungen im Geschäftsjahr 2022 € | Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2022 € | Kumulierte Abschreibungen Abgänge € | Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2022 € | Bilanzwert am 31.12.2022 € | Bilanzwert am 31.12.2021 € |
|--|---|---|---|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 2.914.048,43 | 342.365,44 | 0,00 | 192.852,41 | 3.063.561,46 | 315.289,06 | 1.210.728,25 |
| 2.914.048,43 | 342.365,44 | 0,00 | 192.852,41 | 3.063.561,46 | 315.289,06 | 1.210.728,25 |
| 1.458.109,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.458.109,59 | 26.963.817,99 | 34.870.999,81 |
| 98.477.443,49 | 6.623.337,98 | 0,00 | 19.663.976,28 | 85.436.805,19 | 152.502.623,44 | 184.203.284,84 |
| 99.935.553,08 | 6.623.337,98 | 0,00 | 19.663.976,28 | 86.894.914,78 | 179.466.441,43 | 219.074.284,65 |
| 2.580.560,84 | 256.186,69 | 0,00 | 227.412,35 | 2.609.335,18 | 721.659,67 | 962.159,02 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.620,00 | 0,00 |
| 102.516.113,92 | 6.879.524,67 | 0,00 | 19.891.388,63 | 89.504.249,96 | 180.238.721,10 | 220.036.443,67 |
| 215.993.626,54 | 5.760.758,97 | 1.330.000,00 | 436.000,00 | 219.988.385,51 | 3.175.900.438,91 | 3.219.268.414,49 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 178.758.095,99 | 292.666.035,74 |
| 7.105,29 | 0,00 | 0,00 | 6.206,29 | 899,00 | 245.852,50 | 272.146,21 |
| 216.000.731,83 | 5.760.758,97 | 1.330.000,00 | 442.206,29 | 219.989.284,51 | 3.354.904.387,40 | 3.512.206.596,44 |
| 321.430.894,18 | 12.982.649,08 | 1.330.000,00 | 20.526.447,33 | 312.557.095,93 | 3.535.458.397,56 | 3.733.453.768,36 |

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

| Gesellschaft | Sitz | Nominalkapital | | Anteil am Kapital in % | Jahresergebnis 31.12.2022 | | Eigenkapital 31.12.2022 | | Jahresergebnis 31.12.2021 | | Eigenkapital 31.12.2021 | |
|---|-----------|----------------|-----|---------------------------|------------------------------|-----|-------------------------|-----|------------------------------|-----|-------------------------|-----|
| | | | | | in 1.000 | | in 1.000 | | in 1.000 | | in 1.000 | |
| CA Immo Holding B.V. | Amsterdam | 1.800.000 | EUR | 100 | 436 | EUR | 81 | EUR | - 2.039 | EUR | 29.845 | EUR |
| CA Immo d.o.o., | Belgrad | 32.822.662 | RSD | 100 | 1.719 | RSD | 6.856 | RSD | 1.577 | RSD | 5.138 | RSD |
| Duna Irodaház Kft., Budapest | Budapest | 277.003.015 | HUF | 100 | - 644.793 | HUF | 13.279.251 | HUF | - 153.186 | HUF | 14.688.477 | HUF |
| Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft. | Budapest | 390.906.655 | HUF | 100 | - 554.740 | HUF | 13.842.126 | HUF | - 384.787 | HUF | 14.411.027 | HUF |
| Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft. | Budapest | 452.844.530 | HUF | 100 | - 112.218 | HUF | 18.205.507 | HUF | 267.716 | HUF | 19.203.786 | HUF |
| Kapas Center Kft. | Budapest | 772.560.000 | HUF | 100 | 218.525 | HUF | 2.377.743 | HUF | 326.997 | HUF | 2.159.218 | HUF |
| Kilb Kft. | Budapest | 30.000.000 | HUF | 100 | 272.644 | HUF | 4.206.106 | HUF | 410.356 | HUF | 3.933.462 | HUF |
| Millennium Irodaház Kft. | Budapest | 997.244.944 | HUF | 100 | - 238.129 | HUF | 10.412.019 | HUF | - 93.680 | HUF | 10.131.822 | HUF |
| Váci 76 Kft. | Budapest | 3.100.000 | HUF | 100 | - 158.569 | HUF | 5.565.310 | HUF | 338.197 | HUF | 5.723.879 | HUF |
| CA Immo Invest GmbH | Frankfurt | 50.000 | EUR | 51 | - 541 | EUR | 16.651 | EUR | - 330 | EUR | 17.193 | EUR |
| DRG Deutsche Realitäten GmbH | Frankfurt | 500.000 | EUR | 49 | 330 | EUR | 830 | EUR | 169 | EUR | 669 | EUR |
| CAINE B.V. | Hoofddorp | 97.100.000 | EUR | 100 | - 84 | EUR | 365 | EUR | - 314 | EUR | 4.349 | EUR |
| Visionary Prague, s.r.o. | Prag | 200.000 | CZK | 100 | 103.274 | CZK | 283.473 | CZK | 49.974 | CZK | 241.000 | CZK |
| CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o. | Warschau | 47.956.320 | PLN | 100 | 2.026 | PLN | 71.114 | PLN | 5.008 | PLN | 73.220 | PLN |
| CA Immo New City Sp.z.o.o | Warschau | 796.000 | PLN | 100 | - 1.333 | PLN | 324 | PLN | - 385 | PLN | - 304 | PLN |
| CA Immo P14 Sp.z.o.o | Warschau | 10.000 | PLN | 100 | 13.180 | PLN | 166.108 | PLN | - 944 | PLN | 152.747 | PLN |
| CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o. | Warschau | 140.921.250 | PLN | 100 | - 11.609 | PLN | 138.177 | PLN | - 2.367 | PLN | 151.646 | PLN |
| CA Immo Saski Point Sp. z o.o. | Warschau | 55.093.000 | PLN | 100 | - 2.841 | PLN | 76.069 | PLN | 6.407 | PLN | 66.384 | PLN |
| CA Immo Sienna Center Sp. z o.o. | Warschau | 116.912.640 | PLN | 100 | 6.113 | PLN | 162.636 | PLN | 2.794 | PLN | 156.636 | PLN |
| CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o. | Warschau | 5.050.000 | PLN | 100 | 4.437 | PLN | 282.127 | PLN | 10.861 | PLN | 286.281 | PLN |
| CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o. | Warschau | 2.050.000 | PLN | 100 | 100 | PLN | 247.118 | PLN | 17.742 | PLN | 259.522 | PLN |
| CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o. | Warschau | 155.490.900 | PLN | 100 | 12.260 | PLN | 184.121 | PLN | 8.312 | PLN | 174.304 | PLN |
| CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG | Wien | 7.000 | EUR | 100 | 14 | EUR | 13.302 | EUR | 5.470 | EUR | 13.288 | EUR |
| CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | 3.738.127 | EUR | 39 | 463 | EUR | 10.806 | EUR | 357 | EUR | 10.342 | EUR |
| CA Immo International Holding GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | - 2.741 | EUR | 2.085.186 | EUR | 194.642 | EUR | 2.112.927 | EUR |
| CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH | Wien | 100.000 | EUR | 100 | 5.739 | EUR | 435.539 | EUR | 2.817 | EUR | 432.888 | EUR |
| CA Immo Rennweg 16 GmbH | Wien | 35.000 | EUR | 100 | 5.378 | EUR | 13.931 | EUR | - 1.902 | EUR | 8.553 | EUR |

Die Angaben für 2022 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, Tschechien, Ungarn und Serbien vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochter- bzw. Holdinggesellschaften bestehen – nach der Liquidation nahezu aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus Rumänien – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 umfasst der Konzern insgesamt 144 Gesellschaften (31.12.2021: 165) mit 392 Mitarbeitern (31.12.2021: 441).

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

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag, Budapest). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,9Mrd. € in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa (31.12.2021: 6,3Mrd. €).

Standort Österreich

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

(31.12.2021: 302 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2022 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 377 Mio. € (31.12.2021: 497 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die CA Immo Deutschland GmbH mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften.

Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die DRG Deutsche Realitäten GmbH – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement wird durch die CA Immo Tochter omniCon durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Zentral- und Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften enthalten. Sämtliche zentral- und osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD¹⁾

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

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

Im Vergleich zum Vorquartal, ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2022 im Euroraum um 0,1% gestiegen und blieb in der EU unverändert. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im dritten Quartal 2022, war das BIP sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,3% gestiegen. Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2022, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, stieg das BIP im Euroraum um 3,5% und in der EU um 3,6%. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im

vierten Quartal 2022 im Euroraum um 1,9% und in der EU um 1,8% gestiegen, nach +2,3% im Euroraum und +2,5% in der EU im Vorquartal.

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

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

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

Im neuesten World Economic Outlook aus dem Januar 2023 geht der Internationale Währungsfond davon aus, dass das globale Wachstum von geschätzten 3,4% im Jahr

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

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

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

AUSBLICK¹⁾

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

Zwar ist die Inflation in einigen Ländern von ihrem jüngsten Höchststand zurückgegangen, doch könnten die Energiepreise noch längere Zeit auf einem hohen Niveau verbleiben und das Vertrauen von Verbrauchern und Unternehmen weiter beeinträchtigen. Ungeachtet der Bemühungen von russischen Energiequellen unabhängiger zu werden, dürfte die akute Notwendigkeit eines raschen Übergangs zu einer nachhaltigen Wirtschaft auch die langfristige Inflation unter Druck setzen. Unabhängig davon, wann und wie der Krieg in der Ukraine endet, werden die Auswirkungen auf die Energieproduktion, den

Welthandel und die Kapitalströme voraussichtlich enorm sein. Diese Dynamik wird sich wahrscheinlich darauf auswirken, wie und was die (Zentral-) Banken tun, um die Wirtschaftsakteure weltweit zu unterstützen und mit ihnen zusammenzuarbeiten.

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

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

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

Durch die im Jahr 2022 und Anfang 2023 stark gestiegenen Leitzinsen sowie Risikoaufschläge hat sich das Finanzierungsumfeld für Unternehmen im Vergleich zu den Vorjahren grundlegend geändert. Auf Basis aktueller Prognosen ist nicht davon auszugehen, dass sich diese kurzfristig deutlich nach unten korrigieren werden.

¹⁾ EZB, Financial Times, Deloitte

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

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

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

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

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

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND ¹⁾

Nachfrage

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

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

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

Mieten

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

Neue Flächen und Leerstand

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

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

Neubauvolumen von über 1,2 Millionen Quadratmetern prognostiziert wird.

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

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

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

BÜROMÄRKTE IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

Nachfrage

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

Die Nachfrage des Finanzsektors nach modernen Büroflächen erlebte 2022 nach zwei Jahren gedämpften Inte-

resses eine Rückkehr, insbesondere in Warschau. In Budapest waren der Produktionssektor zusammen mit dem Finanzsektor die wichtigsten Treiber des Nettozuwachses. Prag hat sich als einer der führenden Standorte für IT/Hightech-Unternehmen etabliert und verfügt über eine zuverlässige Präsenz im Produktionssegment. In Wien war die Nachfrage vom traditionell dominanten öffentlichen Sektor langsamer, während ein stärkeres Interesse seitens des IT/Hightech-, Verbraucherdienstleistungs- und vor allem Geschäftsdienstleistungssektors verzeichnet wurde. Warschau erlebte eine Rückkehr zur Vor-Pandemie-Dominanz des Finanz- und Geschäftsdienstleistungssektors, ohne dass es zu nennenswerten Einbußen bei anderen Segmenten kam.

Mieten

Die Spitzenmieten sind 2022 in allen Märkten außer Budapest gestiegen, wo der Mietpreis stabil blieb. Sie erreichten 27,0 € pro m² in Wien (+4% im Jahresvergleich),

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

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

Neue Flächen und Leerstand

Das Angebot an neuen Büroflächen hat sich 2022 in Wien und Prag erhöht (+98% und +31% im Jahresvergleich), obwohl die Wachstumsraten durch den vergleichsweise niedrigen Ausgangspunkt des Vorjahres bedingt sind. Auch Budapest hatte mit einem niedrigen Ausgangspunkt im Jahr 2021 zu kämpfen, aber im Jahr

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

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

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

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

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

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

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

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

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

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

IMMOBILIENVERMÖGEN

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

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Verkaufsaktivitäten des Jahres 2022 hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2022 trotz der Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand um rund – 5% auf 5,9 Mrd. € zum Stichtag verringert (2021: 6,3 Mrd. €). Davon entfallen 5,0 Mrd. € (84% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,6 Mrd. € (10%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 335 Mio. € (6%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 66% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 99.962 m² (2021: 122.805 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag sechs Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 179.517 Tsd. € (2021: sieben Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 219.074 Tsd. €). 2022 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 14.694 Tsd. € (2021: 16.877 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2022 wurden rund 13.990 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2021: rund 20.670 m²). Davon betreffen ca. 7.040 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote betrug im Bestandsportfolio rund 82% (2021: 84%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Gesellschaft 504 Tsd. € (2021: 165 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Diese flossen größtenteils in Mieterausbauten im Bestandsgebäude VIE in der Erdberger Lände in Wien, welches in der Vergangenheit selbst entwickelt wurde.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2022 setzte CA Immo ihren Weg der Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien mit dem erfolgreichen Verkauf des Bürogebäudes Handelskai 388 in Wien fort. Aus dem Verkauf wurde ein Ertrag 10.568 Tsd. € erzielt.

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2022 einen Rückgang der **Mieterlöse** um –13% auf 14.694 Tsd. € (2021: 16.877 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten verringerten sich ebenfalls um –21% von 5.335 Tsd. € in 2021 auf 4.226 Tsd. € in 2022. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen erhöhten sich im Jahresvergleich um 74% auf 13.615 Tsd. € (2021: 7.825 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem 8%-Anstieg der **Umsatzerlöse** auf 33.283 Tsd. € (2021: 30.739 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 72%, Deutschland 11%, Osteuropa 17%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** fielen um –21% und beliefen sich auf 12.336 Tsd. € (2021: 15.522 Tsd. €). Aus dem Verkauf der Liegenschaft Handelskai 388 in Wien wurden im Geschäftsjahr 2022 Erträge in Höhe von 10.568 Tsd. € erzielt. 2021 wurde durch den Verkauf einer Liegenschaft in der Wolfganggasse in Wien ein Ertrag in Höhe von 14.683 Tsd. € erzielt. In 2022 wurden, wie auch im Vorjahr, keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 357 Tsd. € (2021: 194 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Kosten der ordentlichen Hauptversammlung, Rechtsberatung und sonstige Beratungskosten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.411 Tsd. € (2021: 644 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** reduzierte sich im Vorjahresvergleich um –7% von 16.113 Tsd. € in 2021 auf 14.973 Tsd. € in 2022. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 76 Dienstnehmer (2021: 72).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf –7.222 Tsd. € (2021: –8.140 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2022 wurden, wie auch im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften vorgenommen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt –16.746 Tsd. € (2021: –20.251 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von –705 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf –861 Tsd. €. Die den Immobilien direkt zurechenbaren

Aufwendungen beliefen sich auf –5.992 Tsd. € (2021: –7.013 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von –10.049 Tsd. € (2021: –12.377 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem positiven **Betriebsergebnis** in Höhe von 6.678 Tsd. € im Vergleich zu 1.757 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 28.184 Tsd. € (2021: 179.486 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen (Beteiligungsabschreibungen) in Höhe von –5.765 Tsd. € (2021: –34.496 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt 0 Tsd. € (2021: –34.174 Tsd. €).

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 8.420 Tsd. € (2021: 14.109 Tsd. €) lukriert. Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** belief sich auf 3.816 Tsd. € (2021: 3.315 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 15.065 Tsd. € (2021: 11.366 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.330 Tsd. € (2021: 1.675 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um –15% auf –26.854 Tsd. € (2021: –31.460 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen **bzw. Immobilienfinanzierungen** verringerten sich um –12% und betragen –1.905 Tsd. € (2021: –2.161 Tsd. €). Die Kosten und Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen und Schuldscheindarlehen betragen –3.459 Tsd. € (2021: –1.222 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf –822 Tsd. € zurück (2021: –1.074 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von –74 Tsd. € in 2021 auf –302 Tsd. € in 2022. Mit –19.498 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf Zinsaufwendungen für Anleihen; im Vorjahr lagen diese bei –24.691 Tsd. €.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um –84% auf 22.867 Tsd. € (2021: 142.320 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 29.545 Tsd. € (2021: 144.077 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 1.843 Tsd. €

(2021: 2.684 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2022 ein **Jahresüberschuss** von 31.388 Tsd. € nach 146.761 Tsd. € per 31. Dezember 2021 (–79%). Nach Berücksichtigung der Zuweisung zu Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von eigenen Aktien von –32.447 Tsd. € (2021: 0 Tsd. €) und des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 440.139 Tsd. € (2021: 293.378 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 439.080 Tsd. € (2021: 440.139 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2022

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

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 12.344 Tsd. € (2021: 160.577 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 221.812 Tsd. € (2021: –56.312 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit –227.871 Tsd. € (2021: –512.467 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 4.081.488 Tsd. € per 31. Dezember 2021 auf 3.840.001 Tsd. € per 31.12.2022.

Das **Anlagevermögen** fiel leicht von 3.733.454 Tsd. € per 31. Dezember 2021 auf 3.535.458 Tsd. € per 31. Dezember 2022. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2022 bei 92% (31.12.2021: 91%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 315 Tsd. € (31.12.2021: 1.211 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Nach erfolgreichem Verkauf des Objekts Handelskai 388 in Wien umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft zum Bilanzstichtag insgesamt sechs Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 179.466 Tsd. €

(31.12.2021: 219.074 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um –18% und belief sich insgesamt auf 180.239 Tsd. € (31.12.2021: 220.036 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2022 wurden, wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** verringerten sich um –4% auf 3.354.904 Tsd. € (31.12.2021: 3.512.207 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.175.900 Tsd. € (31.12.2021: 3.219.269 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus Kapitalrückzahlungen in Höhe von 36.704 Tsd. € sowie dem Verkauf bzw. der Liquidation je einer ungarischen Gesellschaft.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Rückgang um –13% von 339.524 Tsd. € per 31. Dezember 2021 auf 296.826 Tsd. € per 31. Dezember 2022. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um –92% auf 4.326 Tsd. € (31.12.2021: 53.308 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2022 über **liquide Mittel** in Höhe von 292.500 Tsd. € (31.12.2021: 286.216 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag minimal auf 2.212.268 Tsd. € (31.12.2021: 2.213.327 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 58% (31.12.2021: 54%). Das Anlagevermögen war zu 63% (31.12.2021: 59%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 13.340 Tsd. € (31.12.2021: 18.642 Tsd. €). Für Prämien wurde ein Betrag von 8.435 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2021: 8.774 Tsd. €). Die Rückstellungen für Derivatgeschäfte betragen 0 € (31.12.2021: 3.547 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.843.375 Tsd. € per Jahresende 2021 auf 1.609.944 Tsd. € per 31. Dezember 2022. Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 deutlich erhöht. Zum Bilanzstichtag notierten fünf Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen beläuft sich auf 1.291.621 Tsd. € (31.12.2021: 1.434.032 Tsd. €).

Bei den Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr

2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen Investitionskredite und Schuldscheindarlehen und beliefen sich auf 153.788 Tsd. € (31.12.2021: 100.833 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

| Tsd. € | 31.12.2021 | Veränderung eigene Anteile | Dividende | Jahresergebnis | Zuweisung zu Rücklagen | 31.12.2022 |
|----------------------------|------------------|-------------------------------|-----------|----------------|---------------------------|------------------|
| Grundkapital | 732.208 | -7.854 | 0 | 0 | 0 | 724.354 |
| Gebundene Kapitalrücklagen | 998.959 | 0 | 0 | 0 | 0 | 998.959 |
| Gewinnrücklagen | 42.021 | 7.854 | 0 | 0 | 0 | 49.875 |
| Bilanzgewinn | 440.139 | 0 | 0 | 31.388 | -32.447 | 439.080 |
| Summe Eigenkapital | 2.213.327 | 0 | 0 | 31.388 | -32.447 | 2.212.268 |

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Leistungsindikatoren der CA Immo Gruppe

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren.

Weitere quantitative Faktoren zur Messung und Steuerung des für unsere Aktionäre nachhaltig erwirtschafteten Ertrags sind die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie, der operative Cash-flow je Aktie sowie Funds from Operations (FFO I und FFO II) je Aktie.

FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte

bereinigt berichtet wird. **FFO II**, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 90% (rund 89% per 31. Dezember 2021)¹

Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG weist

¹) 2022: Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der in 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt), Grasblau (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; 2021: Exkl. selbst genutzte Immobilien sowie exkl. der 2021 fertig gestellten

und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Mississippi House, Missouri Park (Prag) und ZigZag (Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befanden.

zum 31. Dezember 2022 eine Leerstandsquote von rund 10% aus (31. Dezember 2021: rund 11%).

WAULT – Weighted Average (Unexpired) Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich in der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2022 auf 4,4 Jahre (31. Dezember 2021 angepasst (ohne Rumänien): 4,0 Jahre).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.

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

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

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

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

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser

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

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

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

Zur Festlegung und Steuerung unserer strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten wurden die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Governance über die gesamte Wertschöpfungskette evaluiert. Folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Wertschöpfungskette) wesentliche Auswirkungen sowie auch Risiken und Chancen wurden identifiziert.

Im Bereich Umwelt:

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

Im Bereich Soziales und Governance:

- Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel
- Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeiter im Gebäudebetrieb und auf Baustellen, Umgang mit Pandemie-Risiken

- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeiter (Auftragnehmer), Arbeitnehmerrechte, Personalentwicklung und -bindung
- Gesellschaftliches Engagement
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko, Cybersecurity.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu durch die verantwortlichen Fachabteilungen evaluiert und bewertet. Dem entsprechend werden risikomindernde Maßnahmen abgeleitet (Risikosteckbriefe). Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz, um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann. Im Jahr 2022 wurde zudem eine Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse der Klimarisiken gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt.

Soziales Engagement

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

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

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

Mitarbeiter

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

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

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der CA Immobilien Anlagen AG betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 59% per 31. Dezember 2022 (62.924.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (5,01% auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht¹⁾ dargestellt.

ANGABEN ZUM KAPITAL

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

Zur Bedienung der ausgeübten Wandlungsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde im Jahr 2021 – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2022 ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 € besteht, das bis längstens 18. September 2023 in Anspruch genommen werden kann.

In der selben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667

Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

AKTIENRÜCKKAUF

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex²⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2022 geltenden Fassung (vom Jänner 2021) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 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 Gesellschaft³⁾ zur Verfügung.

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

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

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

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

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

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

Strategischer Fokus zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

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

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

Kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität

Neben der kontinuierlichen Fokussierung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung.

Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten. Der Portfolioanteil der beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich soll mittelfristig auf über 80% ansteigen.

Unsere tiefe Wertschöpfungskette rund um hochqualitative Büroimmobilien in attraktiven Metropolregionen macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiter ausbauen, um unsere gute Marktposition langfristig zu festigen.

Der gewinnbringende Verkauf von nicht-strategischen Objekten im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll unsere Portfolioqualität und -resilienz weiter erhöhen. Die Reinvestition der Erlöse aus dem Verkauf nicht-strategischen Immobilien in Akquisitionen oder in die strategische Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität, Resilienz sowie der Effizienz der Bewirtschaftung. Darüber hinaus soll mit der Umsetzung innovativer Nutzungskonzepte der ökologische und technologische Standard im gesamten Portfolio zusätzlich gehoben werden.

Sukzessive Realisierung der strategischen Entwicklungspipeline

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

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

Wesentliche Geschäftsparameter

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

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Auswirkung von flexiblen und hybriden Arbeitsformen („Work-from-home“) auf die Nachfrage nach Büroimmobilien.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

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

Nach eingehender Prüfung hatte CA Immo im Vorjahr beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Tatsache, dass aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 inkl. Sonderausschüttungen bereits im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

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

Aktienrückkauf

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

Jahreszielsetzung 2023

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

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in

¹⁾ Basierend auf den bisher unterzeichneten und abgeschlossenen Transaktionen.

Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemieschutz) im Fokus.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit kooperiert CA Immo mit Einrichtungen, die sich mit immobilienrelevanter Forschung beschäftigen. So ist CA Immo z. B. Partner des Verbundprojekts

Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, www.office21.de) und des Real Estate Innovation Network REIN mit dem Ziel, externe und interne Innovationsansätze zu evaluieren und frühzeitig zu pilotieren. Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft.

RISIKOBERICHT

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Mieterausfallsrisiko

Finanzrisiken

Währungsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Liquiditätsrisiko
Steuerrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales (gesellschaftliches) Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von CA Immo und das Erreichen der strategischen Ziele ist ein erfolgreiches Management bestehender und neu auftretender Risiken entscheidend. Um bestehende Marktchancen nutzen und die darin liegenden Erfolgspotenziale ausschöpfen zu können, müssen in angemessenem Umfang auch Risiken getragen werden. Daher bilden Risikomanagement und Internes Kontrollsystem (IKS) einen wesentlichen Bestandteil der als Grundsatz verantwortungsbewusster Unternehmensführung verstandenen Corporate Governance des Konzerns.

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentritt. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einlei-

tung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings, die u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die kontinuierliche Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen.

Zusätzlich führt CA Immo nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-

Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis wird dem Vorstand sowie dem Prüfungsausschuss berichtet.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

Das Interne Kontrollsystem von CA Immo umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Unternehmensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu gewährleisten. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operative Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird stichprobenweise von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie das Zinsniveau. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern und einer generellen Abschwächung der Marktaktivität führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen veräußern zu können.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien weiter nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Wie sich bereits im vierten Quartal des Jahres 2022 abzeichnete, ist generell nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus auch die Renditen für Immobilien weiter steigen und die Immobilienwerte in weiterer Folge zurückgehen werden.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2022, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen (siehe Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“) sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwächeren Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE - Märkten tätig. Mit einem Anteil von rund 66% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt. Darüber hinaus werden

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

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. ONE). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 40% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2022 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmietlerlösen waren PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der Intercity Hotel GmbH zum Bilanzstichtag die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat ebenso eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und

den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten.

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine - Konfliktes ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die im Laufe des Jahres 2022 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2023 entwickeln werden. Darüber hinaus ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Ein Ausfallrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge (rund 95%) der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst. Nicht zuletzt sind hier behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase)

gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der zuletzt hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen geprüft von hoher Inflation, Zinsanstiegen, Lieferengpässen und generell gestiegener Marktunsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte *upbeat* sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin weisen eine 100%-Vorvermietung aus und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten

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

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

FINANZRISIKEN

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Kapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können (Marktzinsen, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind.

Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

CA Immo verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Um das Long Term Issuer **Investment Grade Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) zu erhalten bzw. langfristig zu verbessern, bedarf es zudem unter anderem einer adäquaten Eigenkapitalausstattung, einer soliden Zinsdeckung sowie einem hinreichend großen Pool an unbelasteten Immobilien.

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

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

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine möglichst hohe Zinsabsicherungsquote. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-Euribor ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen.

Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen 92% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Das

Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Steuerliche Risiken

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

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei

Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

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

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

Währungsrisiken

Eine allfällige Wiedereinführung nationaler Währungen durch einzelne Mitglieder der Eurozone hätte gravierende Folgen für die europäischen Volkswirtschaften und die ohnehin teilweise volatilen Finanzmärkte. Schließlich könnte der Ausstieg einzelner Staaten aus der Europäischen Währungsunion zu einem gänzlichen Kollaps des Währungssystems führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von

Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

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

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

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

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

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

mäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbau-Gesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „**BUWOG** Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

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

chung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

ESG-RISIKEN

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

Umweltrisiken

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



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Ziele, Maßnahmen, Prozesse und Systeme in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierungen, ESG Reporting, Green Financing, etc.).

Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbundenen höheren Betriebskosten vor. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der

Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an nachhaltigen Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen vor Ort (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Wärmenetze, usw.). Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden. Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).


Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen einschließlich Risikoeinschätzung – finden Sie im Geschäftsbericht 2022 im Abschnitt ESG Bericht.

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontamination** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilien erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence - Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Mate-


rialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.

Soziale Risiken

 Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Wohlergehen, Gesundheit und Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken sowie den im Zuge der Covid-19-Pandemie von CA Immo gesetzten umfassenden Schutzmaßnahmen für eine sichere Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im Geschäftsbericht 2022 im Abschnitt ESG Bericht.

Governance Risiken

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

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden.

Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische **Hinweisgebersystem**¹⁾ auf der Website des Unternehmens zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätige Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und Code of Conduct sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo

prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer „**Third-Party-Compliance**“ - Überprüfung wird mittels Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar²⁾.

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

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

Wien, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 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, 22.3.2023

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Vorstandsvorsitzende/CEO)



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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigegefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Titel

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2022 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.175.900) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 178.758) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 5.761 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 1.330 im Jahresabschluss erfasst.

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

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

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 in Abschnitt „2 Finanzanlagen“, in Abschnitt „11 a) – Finanzanlagen“ sowie in „Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen“ enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. Juli 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 22. März 2023

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

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

KONTAKT

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

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

Unternehmenskommunikation
 Tel. +43 1 532 59 07-0
 presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

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

Der Geschäftsbericht ist auf Impact Climate Paper CO₂-neutralem Papier gedruckt, das zu 100% aus Altstoffen besteht.



IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
 1030 Wien, Mechelgasse 1
 Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle
 Layout: Susanne Steinböck, Cornelia Altrichter
 Gestaltung: The Gentlemen Creatives GmbH
 Photos: CA Immo, Martin Janeček, Filip Šlapal, Ales Jungmann, Klaus Helbig, Andreas Muhs, Christoph Knoch, Manfred Zentsch, Andreas Hofer, Studio Huger
 Produktion: 08/16
 Inhouse produziert mit firesys

