

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2022

22



## INHALT

### JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

#### BEILAGE 1

|  |    |
|--|----|
| Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022                  | 1  |
| Bilanz zum 31.12.2022                                  | 2  |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 | 4  |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2022                      | 5  |
| Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2022              | 24 |
| Angaben zu Beteiligungsunternehmen                     | 26 |

#### BEILAGE 2

|   |    |
|---|----|
| Lagebericht                                       | 28 |
| Erklärung des Vorstandes gemäss § 124 Börsegesetz | 60 |
| Bestätigungsvermerk                               | 61 |



**Passiva**

|  | 31.12.2022              | 31.12.2021       |
|--|-------------------------|------------------|
|  | €                       | Tsd. €           |
| <b>A. Eigenkapital</b>   |                         |                  |
| I. Grundkapital  |                         |                  |
| Gezeichnetes Grundkapital  | 774.229.017,02          | 774.229          |
| Eigene Anteile   | - 49.875.115,27         | - 42.021         |
|  | <b>724.353.901,75</b>   | <b>732.208</b>   |
| 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. €                                      |                         |                  |
|  | <b>2.212.267.615,50</b> | <b>2.213.327</b> |
| <b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>   | <b>344.217,76</b>       | <b>377</b>       |
| <b>C. Rückstellungen</b>   |                         |                  |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen  | 466.655,00              | 396              |
| 2. Steuerrückstellungen  | 5.000,00                | 464              |
| 3. Sonstige Rückstellungen   | 12.868.630,51           | 17.782           |
|  | <b>13.340.285,51</b>    | <b>18.642</b>    |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>  |                         |                  |
| 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. €             |                         |                  |
|  | <b>1.609.944.301,23</b> | <b>1.843.375</b> |
| 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. € |                         |                  |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   | <b>4.104.298,93</b>     | <b>5.767</b>     |
|  | <b>3.840.000.718,93</b> | <b>4.081.488</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

|   | €               | 2022<br>€              | Tsd. €   | 2021<br>Tsd. €  |
|---|-----------------|------------------------|----------|-----------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |                 | <b>33.282.674,44</b>   |          | <b>30.739</b>   |
| <b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |                 |                        |          |                 |
| 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    | <b>12.336.067,12</b>   | 644      | <b>15.522</b>   |
| <b>3. Personalaufwand</b>   |                 |                        |          |                 |
| a) Gehälter   | - 12.288.772,75 |                        | - 13.503 |                 |
| b) Soziale Aufwendungen   | - 2.684.437,99  | <b>- 14.973.210,74</b> | - 2.610  | <b>- 16.113</b> |
| davon Aufwendungen für Altersversorgung: 233.786,99 €; 2021: 254 Tsd. €   |                 |                        |          |                 |
| davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: 259.416,97 €; 2021: 364 Tsd. €                             |                 |                        |          |                 |
| davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.998.241,87 €; 2021: 1.769 Tsd. € |                 |                        |          |                 |
| <b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>   |                 | <b>- 7.221.890,11</b>  |          | <b>- 8.140</b>  |
| <b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                 |                        |          |                 |
| a) Steuern  | - 704.721,36    |                        | - 861    |                 |
| b) Übrige   | - 16.040.934,07 | <b>- 16.745.655,43</b> | - 19.390 | <b>- 20.251</b> |
| <b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>  |                 | <b>6.677.985,28</b>    |          | <b>1.757</b>    |
| <b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>   |                 | <b>28.183.598,52</b>   |          | <b>179.486</b>  |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 28.100.947,35 €; 2021: 179.337 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>  |                 | <b>8.420.084,26</b>    |          | <b>14.109</b>   |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 8.420.084,26 €; 2021: 14.109 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>  |                 | <b>3.816.179,58</b>    |          | <b>3.315</b>    |
| davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €; 2021: 12 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>  |                 | <b>15.065.326,35</b>   |          | <b>11.366</b>   |
| <b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon</b>  |                 | <b>- 5.764.938,17</b>  |          | <b>- 34.496</b> |
| a) Abschreibungen: 5.760.758,97 €; 2021: 34.495 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 5.764.676,05 €; 2021: 34.490 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                 | <b>- 26.853.518,93</b> |          | <b>- 31.460</b> |
| davon betreffend verbundene Unternehmen: 301.731,95 €; 2021: 74 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>  |                 | <b>22.866.731,61</b>   |          | <b>142.320</b>  |
| <b>14. Ergebnis vor Steuern</b>   |                 | <b>29.544.716,89</b>   |          | <b>144.077</b>  |
| <b>15. Steuern vom Einkommen</b>  |                 | <b>1.843.306,78</b>    |          | <b>2.684</b>    |
| davon Ertrag latente Steuern: 564.279,35 €; 2021: 826 Tsd. €  |                 |                        |          |                 |
| <b>16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>   |                 | <b>31.388.023,67</b>   |          | <b>146.761</b>  |
| <b>17. Zuweisung Gewinnrücklagen</b>  |                 | <b>- 32.446.910,08</b> |          | <b>0</b>        |
| <b>18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>  |                 | <b>440.138.865,80</b>  |          | <b>293.378</b>  |
| <b>19. Bilanzgewinn</b>   |                 | <b>439.079.979,39</b>  |          | <b>440.139</b>  |

## 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<br>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 § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 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         |
|  | <b>178.758</b> | <b>292.666</b> |

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           |
|  | <b>3.279</b> | <b>52.558</b> |

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 192 Tsd. € (31.12.2021: 19 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern und Zinsabgängen 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          |
|                  | <b>6.487</b> | <b>7.845</b> |

**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        |
| <b>Bemessungsgrundlage 23 % / 24 % Steuersatz (31.12.2021: 25 %)</b> | <b>5.342</b> | <b>2.658</b> |
| Daraus resultierende aktive latente Steuer                           | 1.229        | 665          |
| abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen                           | 0            | 0            |
| <b>Stand am 31.12.</b>   | <b>1.229</b> | <b>665</b>   |

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        |
| <b>Stand am 31.12. aktive latente Steuer</b>                              | <b>1.229</b> | <b>665</b> |

**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 Börsesetage 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        |
| <b>Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien</b>   | <b>49.875</b> | <b>42.021</b> |

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         |
|  | <b>12.869</b> | <b>17.782</b> |

**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<br>Tsd. €                                   | Restlaufzeit<br>bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit<br>1 - 5 Jahre | Restlaufzeit<br>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<br>Unternehmen | 145.237                       | 0                           | 0                                | 145.237          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                             | 15.177                        | 3.169                       | 325                              | 18.671           |
| <b>Summe</b>   | <b>280.901</b>                | <b>1.255.818</b>            | <b>73.225</b>                    | <b>1.609.944</b> |

| 31.12.2021<br>Tsd. €                                   | Restlaufzeit<br>bis zu 1 Jahr | Restlaufzeit<br>1 - 5 Jahre | Restlaufzeit<br>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<br>Unternehmen | 38.222                        | 0                           | 0                                | 38.222           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                             | 269.470                       | 0                           | 0                                | 269.470          |
| <b>Summe</b>   | <b>452.085</b>                | <b>835.489</b>              | <b>555.801</b>                   | <b>1.843.375</b> |

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2022 folgende Verbindlichkeiten:

|                   | Nominale<br>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  |
|                   | <b>1.291.621</b>   |                 |            |             |

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        |
|                                   | <b>4.104</b> | <b>5.768</b> |



**j) Haftungsverhältnisse**

|   | Höchstbetrag<br>zum<br>31.12.2022<br>Tsd. |   | Zum Stichtag<br>aushaftend<br>31.12.2022<br>Tsd. € | Zum Stichtag<br>aushaftend<br>31.12.2021<br>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  |
|   | <b>500.849</b>                            |   | <b>500.849</b>                                     | <b>151.290</b>                                     |

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<br>31.12.2022  |                  | Zeitwert      | Rückstellungen<br>angesetzt<br>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   |
|         |         | <b>65.090</b> |                    |                  | <b>6.396</b>  | <b>0</b>                                  |

| Tsd. €  |         | Nominale      | Fixierter Zinssatz | Referenzzinssatz | Beizulegender  | davon als                                 |
|---------|---------|---------------|--------------------|------------------|----------------|---|
| Beginn  | Ende    | 31.12.2021    | per<br>31.12.2021  |                  | Zeitwert       | Rückstellungen<br>angesetzt<br>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                                   |
|         |         | <b>66.285</b> |                    |                  | <b>- 3.547</b> | <b>- 3.547</b>                            |

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           |
|                                  | <b>33.283</b> | <b>30.739</b> |

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         |
|             | <b>33.283</b> | <b>30.739</b> |

### 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         |
|   | <b>234</b> | <b>254</b> |

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         |
|   | <b>259</b> | <b>364</b> |

### **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            |
|   | <b>7.222</b> | <b>8.140</b> |

### **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        |
|                               | <b>705</b> | <b>861</b> |

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Tsd. €   | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b> |               |               |
| Weiterverrechenbare Betriebskosten                     | 4.061         | 5.132         |
| Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)            | 1.184         | 717           |
| Instandhaltungsaufwendungen                            | 547           | 955           |
| Verwaltungs- und Vermittlungshonorare                  | 150           | 47            |
| Sonstige   | 50            | 162           |
| <b>Zwischensumme</b>                                   | <b>5.992</b>  | <b>7.013</b>  |
| <b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>              |               |               |
| 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           |
| <b>Zwischensumme</b>                                   | <b>10.049</b> | <b>12.377</b> |
| <b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>          | <b>16.041</b> | <b>19.390</b> |

#### 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          |
|                                   | <b>3.816</b> | <b>3.315</b> |

**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           |
|  | <b>15.065</b> | <b>11.366</b> |

**Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen**

| Tsd. €                         | 2022         | 2021          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Abschreibung von Finanzanlagen | 5.761        | 34.495        |
| Verlust aus dem Abgang         | 4            | 1             |
|                                | <b>5.765</b> | <b>34.496</b> |
| 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             |
|  | <b>26.854</b> | <b>31.460</b> |

**Steuern vom Einkommen**

| Tsd. €                         | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Steuerumlage Gruppenmitglieder | 1.942        | 2.340        |
| Körperschaftsteuer             | - 663        | - 482        |
| Latente Steuern                | 564          | 826          |
| <b>Steuerertrag</b>            | <b>1.843</b> | <b>2.684</b> |

---

**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-/<br>Herstellungskosten<br>am 1.1.2022 | Zugänge             | Abgänge               | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>am 31.12.2022 |
|---|---|---------------------|-----------------------|---|
|   | €   | €                   | €                     | €   |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>           |   |                     |                       |   |
| EDV-Software  | 4.124.776,68  | 48.305,50           | 794.231,66            | 3.378.850,52  |
|   | <b>4.124.776,68</b>                                 | <b>48.305,50</b>    | <b>794.231,66</b>     | <b>3.378.850,52</b>                                   |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                |   |                     |                       |   |
| 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  |
|   | <b>319.009.837,73</b>                               | <b>452.995,39</b>   | <b>53.101.476,91</b>  | <b>266.361.356,21</b>                                 |
| 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   |
|   | <b>322.552.557,59</b>                               | <b>607.473,20</b>   | <b>53.417.059,73</b>  | <b>269.742.971,06</b>                                 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                             |   |                     |                       |   |
| 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  |
|   | <b>3.728.207.328,27</b>                             | <b>4.408.061,25</b> | <b>157.721.717,61</b> | <b>3.574.893.671,91</b>                               |
|   | <b>4.054.884.662,54</b>                             | <b>5.063.839,95</b> | <b>211.933.009,00</b> | <b>3.848.015.493,49</b>                               |

| Kumulierte<br>Abschreibungen<br>am 1.1.2022 | Abschreibungen<br>im Geschäftsjahr<br>2022 | Zuschreibungen<br>im Geschäftsjahr<br>2022 | Kumulierte<br>Abschreibungen Abgänge | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>am 31.12.2022 | Bilanzwert am<br>31.12.2022 | Bilanzwert am<br>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                |
| <b>2.914.048,43</b>                         | <b>342.365,44</b>                          | <b>0,00</b>                                | <b>192.852,41</b>                    | <b>3.063.561,46</b>                           | <b>315.289,06</b>           | <b>1.210.728,25</b>         |
| 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              |
| <b>99.935.553,08</b>                        | <b>6.623.337,98</b>                        | <b>0,00</b>                                | <b>19.663.976,28</b>                 | <b>86.894.914,78</b>                          | <b>179.466.441,43</b>       | <b>219.074.284,65</b>       |
| 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                        |
| <b>102.516.113,92</b>                       | <b>6.879.524,67</b>                        | <b>0,00</b>                                | <b>19.891.388,63</b>                 | <b>89.504.249,96</b>                          | <b>180.238.721,10</b>       | <b>220.036.443,67</b>       |
| 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                  |
| <b>216.000.731,83</b>                       | <b>5.760.758,97</b>                        | <b>1.330.000,00</b>                        | <b>442.206,29</b>                    | <b>219.989.284,51</b>                         | <b>3.354.904.387,40</b>     | <b>3.512.206.596,44</b>     |
| <b>321.430.894,18</b>                       | <b>12.982.649,08</b>                       | <b>1.330.000,00</b>                        | <b>20.526.447,33</b>                 | <b>312.557.095,93</b>                         | <b>3.535.458.397,56</b>     | <b>3.733.453.768,36</b>     |

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

## Direkte Beteiligungen

| Gesellschaft  | Sitz      | Nominalkapital |     | Anteil am<br>Kapital in % | Jahresergebnis<br>31.12.2022 |     | Eigenkapital 31.12.2022 |     | Jahresergebnis<br>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  
ZUM 31. DEZEMBER 2022

22

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

<sup>1)</sup> Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

<sup>2)</sup> Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

<sup>3)</sup> 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 UMFELD<sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> 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.

#### AUSBLICK<sup>1)</sup>

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 verlangsamten 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.

<sup>1)</sup> 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. m<sup>2</sup> (+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 m<sup>2</sup>) eine positive Entwicklung verzeichneten (insgesamt 740.000 m<sup>2</sup>, im Vergleich zu -5.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>1)</sup>

#### 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 m<sup>2</sup> (+2% im Jahresvergleich), in München 45,0 € pro m<sup>2</sup> (+8% im Jahresvergleich), in Berlin 43,5 € pro m<sup>2</sup> (+6% im Jahresvergleich) und in Düsseldorf 38,0 € pro m<sup>2</sup> (+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

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

##### 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 m<sup>2</sup> in Wien (+4% im Jahresvergleich),

<sup>1)</sup> Quelle: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Q4 2022

26,5 € pro m<sup>2</sup> in Prag (+10% im Jahresvergleich), 26,0 € pro m<sup>2</sup> in Warschau (+2% im Jahresvergleich) und 24,0 € pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> die größte Menge an neuen Büroflächen in den letzten zehn Jahren geliefert. Warschau hatte dagegen nur einen Zugang von 237.000 m<sup>2</sup> (-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 m<sup>2</sup> 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<br>in %/Basispunkten |
|---|---------|---------|----------------------------------|
| <b>Budapest</b>                           |         |         |                                  |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>     | 247.000 | 217.900 | 13,3                             |
| Leerstandsquote in %                      | 11,3    | 9,2     | 213 bps                          |
| Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto | 24,00   | 24,00   | 0,0                              |
| Spitzenrenditen in %                      | 6,00    | 5,25    | 75 bps                           |
| <b>Prag</b>                               |         |         |                                  |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>     | 295.300 | 217.300 | 37,9                             |
| Leerstandsquote in %                      | 7,7     | 7,8     | -8 bps                           |
| Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto | 26,50   | 24,00   | 10,4                             |
| Spitzenrenditen in %                      | 4,80    | 4,25    | 55 bps                           |
| <b>Wien</b>                               |         |         |                                  |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>     | 171.000 | 166.000 | 3,0                              |
| Leerstandsquote in %                      | 3,9     | 4,2     | -29 bps                          |
| Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , netto | 27,00   | 26,00   | 3,8                              |
| Spitzenrenditen in %                      | 3,90    | 3,20    | 70 bps                           |
| <b>Warschau</b>                           |         |         |                                  |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>     | 522.700 | 356.600 | 46,6                             |
| Leerstandsquote in %                      | 11,6    | 12,7    | -107 bps                         |
| Spitzenmiete in €/ m <sup>2</sup> , 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<sup>1)</sup>

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.

---

<sup>1)</sup> 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 Immobilienvermögen<sup>1)</sup>. 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 m<sup>2</sup> (2021: 122.805 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2021: rund 20.670 m<sup>2</sup>). Davon betreffen ca. 7.040 m<sup>2</sup> 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.

<sup>1)</sup> 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 Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten 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<br>eigene Anteile | Dividende | Jahresergebnis | Zuweisung zu<br>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          |
| <b>Summe Eigenkapital</b>  | <b>2.213.327</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>  | <b>31.388</b>  | <b>-32.447</b>            | <b>2.212.268</b> |

#### 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)<sup>1</sup>

**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

<sup>1</sup>) 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 SEGMENTEN<sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> 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)

<sup>2)</sup> 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)

<sup>3)</sup> Neueinstellungen: Eintritte 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount)

<sup>4)</sup> Fluktuation: Personalabgang 2022 / durchschnittliche Beschäftigte 2022 (Headcount);

<sup>5)</sup> Ende 2022 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter 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 Bericht<sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> <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 veröffentlicht<sup>1)</sup>.

---

## 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 Kodex<sup>2)</sup> 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 Gesellschaft<sup>3)</sup> zur Verfügung.

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

<sup>2)</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) abrufbar.

<sup>3)</sup> <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.<sup>1)</sup>

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

---

<sup>1)</sup> 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](http://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 (Einzelobjekt-ebene) 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 verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. 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 Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann (**HR-Risiko**).

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch 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 Beklagenseite 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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**<sup>1)</sup> 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 Gesamtaufsehensrats. 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 abrufbar<sup>2)</sup>.

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

<sup>2)</sup> <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<sup>\*)</sup>

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

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Julian Wöhrle, Christoph Thurnberger  
Gestaltung: Cornelia Altrichter  
Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

