
JAHRESFINANZBERICHT 2020
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

20

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	2
Konzernstruktur	3
Wirtschaftliches Umfeld	4
Immobilienmärkte	7
Immobilienvermögen	12
Bestandsimmobilien	15
Immobilienvermögen in Entwicklung	21
Immobilienbewertung	26
Finanzierungen	29
Ergebnisse	34
Ausblick	46
Nachtragsbericht	48
Risikobericht	49
Informationen gem. § 243 A UGB	61
ESG-Bericht	63
ESG-Anhang	86
KONZERNABSCHLUSS	98
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	101
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	102
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020	103
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	104
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	107
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2020	109
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	212
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	213
JAHRESABSCHLUSS	220
LAGEBERICHT	248
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	282
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	283
KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM	290

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in den Niederlanden, der Slowakei sowie in Zypern. Gleichzeitig mit dem Verkauf des Bürogebäudes Zagrebtower im 3. Quartal 2020 erfolgte der Rückzug aus Kroatien. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 umfasst der Konzern insgesamt 184 Gesellschaften (31.12.2019: 185) mit 437 Mitarbeitern (31.12.2019: 414).

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,6 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2020 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 322,9 Mio. € (31.12.2019: 317,3 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2020 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 530,0 Mio. € (31.12.2019: 572,9 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	19	19
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	23	27
Zentral- und Osteuropa ³⁾	67	68
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	2
Konzernweit	184	185
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	28	32

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH** mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Construction Management wird durch die CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio sowie eine Projektentwicklung sind in direkten CA Immo Beteiligungen enthalten. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Nach dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie und der schweren Rezession in 2020 hat der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem im Januar 2021 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks einen positiven Ausblick der Weltwirtschaft gezeichnet. Obwohl die jüngsten Impfstoffzulassungen Hoffnungen auf eine Trendwende in der Bekämpfung der Pandemie noch in diesem Jahr geweckt haben, geben erneute Infektionswellen und neue Varianten des Virus Anlass zur Sorge. Inmitten dieser außergewöhnlichen Unsicherheit wird für die Weltwirtschaft ein Wachstum von 5,5% im Jahr 2021 und 4,2% im Jahr 2022 prognostiziert. Die Prognose für 2021 wurde gegenüber der vorherigen Prognose um 0,3 Prozentpunkte nach oben korrigiert. Dementsprechend wächst die Erwartung einer durch den Impfstoff ausgelösten Belebung der Wirtschaftstätigkeit im weiteren Jahresverlauf sowie zusätzliche politische Unterstützung in einigen großen Volkswirtschaften. Die prognostizierte Wachstumserholung in diesem Jahr folgt auf einen schweren Einbruch 2020, der akute negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft hatte. Der globale Wachstumsrückgang für 2020 wird auf -3,5% geschätzt, 0,9 Prozentpunkte höher als in der vorherigen Prognose, was eine stärker als erwartete Dynamik in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 widerspiegelt.

Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2020, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, sank das BIP im Euroraum um 7,2% und in der EU um 6,8%. Gemäß aktuellem Forecast steigt das BIP in der EU in 2021 um etwa 4% – und damit weniger als bisher prognostiziert – und 2022 um etwa 3%. Dies bedeutet, dass der Output der europäischen Wirtschaft im Jahr 2022 in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau liegen würde. Es wird erwartet, dass die Tiefe der Rezession im Jahr 2020 und die Geschwindigkeit der Erholung in den Jahren 2021 und 2022 in den einzelnen Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich ausfallen werden.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2020²⁾

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im 4. Quartal 2020 im Euroraum um 0,7% und in der EU um 0,5% gesunken. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat veröffentlicht wurde. Diese Rückgänge folgen auf eine starke Erholung im 3. Quartal 2020 (+12,4% im Euroraum; +11,5% in der

EU) und die schärfsten Rückgänge seit Beginn der Zeitreihe 1995 im 2. Quartal (-11,7% im Euroraum und -11,4% in der EU).

Im Dezember 2020 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 8,3%, unverändert im Vergleich zu November 2020 und ein Anstieg von 90 Basispunkten gegenüber Dezember 2019. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2020 bei 7,5%, ebenfalls unverändert im Vergleich zu November 2020 und ein Anstieg von 100 Basispunkten gegenüber Dezember 2019.

Am Ende des 3. Quartals 2020, in dem die Auswirkungen der staatlichen Maßnahmen als Reaktion auf die Covid-19 Eindämmungsmaßnahmen in einem erhöhten Finanzierungsbedarf nach wie vor zum Tragen kamen, belief sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum auf 97,3%, gegenüber 95,0% am Ende des 2. Quartals 2020. In der EU stieg die Quote von 87,7% auf 89,8%. Verglichen mit dem 3. Quartal 2019 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 85,8% auf 97,3%) als auch in der EU (von 79,2% auf 89,8%). Die Anstiege sind auf zwei Faktoren zurückzuführen: beträchtliche Anstiege der Staatsverschuldung und sinkendes BIP.

Die Jahresinflation bewegte sich im Euroraum mit -0,3% im Dezember 2020 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Dezember 2019: 1,3%). Dem gegenüber standen 0,3% in der Europäischen Union (Dezember 2019: 1,6%). Die niedrigsten jährlichen Raten wurden in Griechenland (-2,4%), Slowenien (-1,2%) und Irland (-1,0%) gemessen. Die höchsten jährlichen Raten verzeichneten Polen (3,4%), Ungarn (2,8%) und Tschechien (2,4%).

Die Wirtschaft in **Österreich** schrumpfte 2020 mit einem Rückgang des realen BIP um 7,5%. Die Inflationsrate lag im Dezember 2020 bei 0,3%, die Arbeitslosenquote bei 7,5%. Die Brutto-Staatsverschuldung in Prozent des BIP erhöhte sich auf 79,1%.

Das negative Wirtschaftswachstum in **Deutschland** spiegelte sich in einem BIP-Rückgang von 5,5% wider. Im gesamt-europäischen Vergleich liegt Deutschland damit unter den entsprechenden Durchschnitts der EU bzw. der Eurozone. Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Oxford Economics

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

sich im Jahresverlauf von 3,2% auf 4,6%. Die Inflationsrate wurde im Dezember 2020 für Deutschland mit –0,7% angegeben.

Der positive konjunkturelle Trend der Vorjahre auf den CA Immo-Kernmärkten in **Zentral- und Osteuropa** blieb über das Jahr 2020 nicht intakt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie führten, wie auch in Deutschland und Österreich, zu negativen Wachstumsraten.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Polen** und **Rumänien** 2020 mit –3,0% bzw. –5,3% den geringsten Rückgang. Das BIP in **Ungarn** verringerte sich 2020 um 5,6%, in **Tschechien** um 6,8%. Die Arbeitslosenquote in den zentral- und osteuropäischen Ländern

bleibt deutlich niedriger als in den EU-27 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 3,1%, in Polen bei 3,3%, in Ungarn bei 4,3% und in Rumänien bei 4,9%.

Die Inflationsrate zeigte sich 2020 robust und lag ebenfalls in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Rumänien meldete für Dezember 2020 eine Inflationsrate von 1,8%, während der Jahreswert 2020 in Tschechien bei 2,4% lag. Die jährliche Inflationsrate in Ungarn wurde mit 2,8%, in Polen mit 3,4% registriert.

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

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2020	2019	in %	in %	in % des BIP 3Q 2020	in % des BIP 3Q 2020	in % des BIP 3Q 2020
EU – 27	–6,8	1,6	0,3	7,5	–5,6	89,6	0,1
Euroraum – 19	–7,2	1,3	–0,3	8,3	–5,8	97,3	0,1
Österreich	–7,5	1,4	1,0	5,8	–6,8	79,1	0,5
Deutschland	–5,5	0,6	–0,7	4,6	–4,6	70,0	0,1
Polen	–3,0	4,6	3,4	3,3	–4,6	56,7	–0,1
Tschechien	–6,8	2,3	2,4	3,1	–4,4	38,4	0,3
Ungarn	–5,6	4,6	2,8	4,3	–3,8	74,3	0,0
Rumänien	–5,3	4,2	1,8	4,9	–10,0	43,1	–0,3

Quelle: Oxford Economics, Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2020; ³⁾ per Dezember 2020, außer Ungarn: November 2020

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 21. Januar 2021, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. –0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2% liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank der Vorjahre fand im Jahr 2020 durch den Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden Rezession ihren Höhepunkt. Zusätzlich zum Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme – APP) in Höhe von 20 Mrd. € monatlich hat der EZB-Rat Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) im Gesamtvolumen von 1,85 Mrd. € beschlossen. Der EZB-Rat wird die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange durchführen, bis die Phase der Coronavirus-Krise seiner Einschätzung nach überstanden ist. Die Ankäufe im Rahmen des PEPP werden durchgeführt, um

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Moody's Analytics

²⁾ Quellen: Europäische Kommission, Europäische Zentralbank, Financial Times

während der Pandemie die günstigen Finanzierungsbedingungen aufrechtzuerhalten. Wenn mit Ankäufen, die den Gesamtumfang des PEPP über den Zeithorizont der Nettoankäufe hinweg nicht voll ausschöpfen, günstige Finanzierungsbedingungen aufrechterhalten werden können, muss dieser Gesamtumfang nicht vollständig genutzt werden. Genauso kann der Umfang erforderlichenfalls auch rekali­briert werden, um günstige Finanzierungsbedingungen beizubehalten und so dem negativen Schock der Pandemie auf die Inflationsentwicklung entgegenzuwirken.

Der EZB-Rat wird die Tilgungsbeträge der im Rahmen des PEPP erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2023 weiterhin bei Fälligkeit wieder anlegen. Das zukünftige Auslaufen des PEPP-Portfolios wird in jedem Fall so gesteuert, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Zusätzlich wird der EZB-Rat weiterhin reichlich Liquidität über seine Refinanzierungsgeschäfte zur Verfügung stellen. Insbesondere stellt die dritte Serie gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (GLRG III) nach wie vor eine attraktive Finanzierungsquelle für Banken dar, wodurch deren Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte unterstützt werden soll.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,16% und -0,55%. Nach historischen Tiefständen zu Beginn des Jahres 2020 schnellten die Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone aufgrund des weltweiten Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Krise im März sprunghaft nach oben und notierten in etwa auf dem Niveau von Mitte 2019. In den darauffolgenden Monaten fielen die Kurse aufgrund der wirtschaftlichen Erholung und positiveren Aussichten wieder und standen zum Ende des Jahres in etwa auf Vorkrisenniveau.

Sowohl die unterstützende Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2020 weltweit Investment-Grade-Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,9 Bio. US-Dollar emittiert (+20% im Vergleich zum Vorjahr). Dennoch unterschieden sich die prozentualen Veränderungen des weltweiten Angebots in den vier Quartalen des Jahres 2020 erheblich. Nach einem jährlichen Anstieg von 14% im 1. Quartal und 69% im 2. Quartal (auf konkurrenzlose 1,1 Bio. US-Dollar) verzeichnete die weltweit größte Schätzung der Emissionen von Unternehmensanleihen mit Investment-Grade-Rating

einen jährlichen Rückgang von 6% im 3. Quartal und 3% im 4. Quartal. Auch CA Immo nutzte die ausgezeichneten Rahmenbedingungen für die Emission von zwei großvolumigen Anleihen im Februar und Oktober 2020.

AUSBLICK ²⁾

Die zentrale Herausforderung des aktuellen Jahres wird die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie bleiben. Trotz erster Fortschritte bei den weltweiten Impfkampagnen dürfte das Infektionsgeschehen dynamisch bleiben. Vor allem die verschiedenen Mutationen stellen einen Unsicherheitsfaktor dar, der z. B. in Europa substanzielle Lockerungen von restriktiven Maßnahmen im 1. Quartal deutlich erschwert. Im Frühjahr könnten günstigere Witterungsbedingungen zu einem Rückgang der Neuinfektionen führen. Außerdem dürfte ab dem Sommer eine bessere Impfstoffverfügbarkeit gegeben sein, welche einen Infektionsschutz auch für die Breite der Bevölkerung zugänglich machen sollte. Mit einer möglichen Verbesserung der Pandemielage ab dem Frühjahr könnte eine Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front spürbar werden.

Die Europäische Kommission geht davon aus, dass die weltweiten Eindämmungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2021 in Kraft bleiben, bevor sie im weiteren Verlauf verstärkt gelockert werden. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2021 wieder kräftig wachsen wird.

Weiterhin geht die Europäische Kommission in ihrer aktuellsten Wachstumsprognose aus dem Herbst 2020 davon aus, dass die europäische Wirtschaft im Jahr 2021 um etwa 4% und im Jahr 2022 um etwa 3% steigen und somit im Laufe des Jahres 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird. Es wird jedoch erwartet, dass die Geschwindigkeit der Erholung in den Jahren 2021 und 2022 in den einzelnen Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich ausfallen wird. Dies spiegelt nicht nur Unterschiede in der Schwere der Pandemie und der Strenge der Eindämmungsmaßnahmen wider, sondern auch Unterschiede in den Wirtschaftsstrukturen und den innenpolitischen Reaktionen.

EZB-Präsidentin Christine Lagarde warnte unlängst Regierungen und Zentralbanken davor, auf die ersten Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung von der Corona-virus-Krise in den kommenden Monaten mit einer zu schnellen Reduzierung der Stimuli zu reagieren, selbst wenn die Inflation zu steigen beginnt. Eine zu voreilige Straffung der Politik könnte zu „sehr ernststen Risiken“ führen.

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Bedingt durch die Pandemie und den damit verbundenen Wirtschaftseinbruch ist das Gesamtinvestitionsvolumen in österreichische Immobilien 2020 im Vergleich zum Vorjahr um fast 50% auf rund 3,3 Mrd. € gesunken. Etwa 72% davon wurden in Wien registriert. Büroinvestments machten mit rund 33% den zweitgrößten Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen nach Wohnimmobilien (37%) aus. Industrie- und Logistikkimmobilien hatten einen Anteil von rund 14%.

Internationale Investoren, vor allem aus Deutschland, waren 2020 besonders aktiv und zeichneten für mehr als zwei Drittel des Investmentvolumens verantwortlich. Dieser hohe Anteil ist vor allem auf fünf großvolumige Ankäufe (Transaktionen mit einem Wert von mehr als 100 Mio. €) in den Sektoren Büro und Wohnen zurückzuführen. Auf Basis der zu erwartenden Transaktionen wird für das Jahr 2021 ein Investmentvolumen von rund 4,0 Mrd. € prognostiziert.

Die Pandemie hatte im Jahr 2020 zum Teil deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der europäischen Renditen. Österreich zeigte sich im Vergleich relativ stabil, obwohl es auch hier teilweise zu verhältnismäßig erheblichen Auf- und Abschlägen gekommen ist. Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien moderat und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,35% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD).

Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2020 auf rund 94.500 m², ein Zuwachs um rund 130% gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb das Fertigstellungsvolumen 2020 jedoch rund 30% unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Vermietungsleistung zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr konstant und lag 2020 bei rund 203.300 m². Die Pandemie-bedingte Wirtschaftskrise hat sich zwar auch 2020 bereits negativ auf den Büromarkt ausgewirkt, die stärksten Effekte werden voraussichtlich aber in 2021 schlagend. CBRE Research geht daher wie auch aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf

die Neuflächenproduktion in den kommenden zwei Jahren von einer Reduktion der Vermietungsleistung aus.

Die Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres 2020 um ca. 15 Basispunkte auf 4,6%. CBRE Research erwartet, dass die Leerstandsrate aufgrund einer geringeren Neuflächenproduktion sowie eines hohen Vorverwertungsgrades trotz einer schwächeren Nachfrage in 2021 weiter sinken wird.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m². Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben auch in der Krise gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	203.300	218.100	-6,80
Leerstandsrate in %	4,60	4,75	-15 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	25,00	0,00
Spitzenrendite in %	3,35	3,55	-10 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

2020 wurden auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt rund 79 Mrd. € investiert. Gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres ist das ein Rückgang um 5,5% – aber dennoch das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. In einer Jahresendrallye wurden im letzten Quartal gut 23 Mrd. € investiert. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf rund 59 Mrd. € (12% unter dem Vorjahreswert). Büroimmobilien blieben mit einem Anteil von knapp 47% die am stärksten gehandelte Assetklasse.

Im Gegensatz zum Gesamtmarkt verzeichneten die Top-7-Märkte deutlichere Rückgänge. Wurden 2019 noch sieben großvolumige Transaktionen ab 500 Mio. € registriert, waren es in 2020 gerade einmal zwei Transaktionen in

¹⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2021

²⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2021, Berlin, Munich, Frankfurt Office Market-View Q4 2020; Oxford Economics

dieser Größenklasse. Darüber hinaus wurden auch deutlich weniger Hotels und Shopping-Center gehandelt. Mit Ausnahme von Stuttgart und München lag das 2020 erfasste Transaktionsvolumen zum Teil deutlich über dem jeweiligen 10-Jahresdurchschnitt und unterstreicht einmal mehr die große Attraktivität dieser Investmentdestinationen für nationale wie internationale Investoren. Der hohe Anlagedruck sorgte dafür, dass die Spitzenrenditen von Büroimmobilien auf ihrem Allzeittief blieben.

CBRE Research erwartet am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt für 2021 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 50 Mrd. €. Entscheidend dafür wird neben dem Erfolg im Kampf gegen die Covid-19 Pandemie vor allem die Produktverfügbarkeit sein. Aus Investorensicht bleiben Büroimmobilien im Fokus. Gerade in den aktuell vorherrschenden außergewöhnlichen Zeiten geht der Trend noch mehr in Richtung Core- und Core-Plus-Objekte in etablierten Lagen in den großen Büromarktzentren. Defensive Investmentprodukte mit soliden Mietern erfahren in der aktuellen Situation einen zusätzlichen Nachfrageschub, der jedoch angebotsseitig nicht abgedeckt werden kann. Daher geht CBRE Research davon aus, dass sich die Renditen für diese Produkte noch weiter einengen werden.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit 7,6 Mrd. € einen Rückgang von 34% im Vergleich zum Rekord-Vorjahr, doch befindet sich das Ergebnis exakt auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Trotz des Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr ist Berlin weiterhin einer der attraktivsten Märkte der Bundesrepublik und Europas. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der großen Nachfrage leicht auf 2,65% gesunken.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 7,2 Mrd. € registriert. Der Markt verzeichnete mit einem Zuwachs von 3% im Vergleich zum Vorjahr das dritthöchste Ergebnis nach 2007 und 2018. Knapp die Hälfte des Volumens entfiel dabei alleine auf das letzte Quartal des Jahres. Wie bereits im Vorjahr machten Büroimmobilien rund 80% des Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrendite für zentral gelegene Büroimmobilien blieb auch während der Pandemie stabil bei 2,90%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 4,9 Mrd. € einen 54%igen Rückgang im Vergleich zum historisch starken Vorjahr. Büroimmobilien machten mit 3,1 Mrd. € fast zwei Drittel des Gesamtvolumens aus (63%). Aufgrund ungebrochener starker Nachfrage nach wertstabilen Immobilienlagen sank die Spitzenrendite leicht auf 2,55%.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat im Jahr 2020 zu einer schweren globalen Rezession geführt. Wie viele andere Länder führte auch Deutschland im Frühjahr und Winter allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen ein. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Dies spiegelte sich in einem BIP-Rückgang von insgesamt 5,3% wider (2019: 0,6%, 2018: 1,3%). Die herausfordernden Rahmenbedingungen durch die Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen führten zu einer im Vorjahresvergleich rückläufigen Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit in vielen Lagen im innerstädtischen Bereich resultierte diese jedoch nicht in Mietpreisrückgängen, wenn auch die Mietpreisdynamik der letzten Jahre nicht erreicht werden konnte.

München konnte 2020 einen Flächenumsatz von 558.500 m² erzielen. Dies entspricht einem Rückgang von 27% im Vergleich zum Vorjahr und markiert gleichzeitig das schwächste Jahresergebnis seit 2009. Die Büro-Leerstandsrate erreichte aufgrund von mehr freigezogenen Flächen im Bestand, aber auch von mehr unvermieteten Flächen aus Fertigstellungen zum Jahresende nach dem historischen Tiefstand im Vorjahr ein Niveau von 3,8% (2019: 2,9%). Die Büromieten zeigten sich von der Pandemie bislang unbeeindruckt. Die erzielbare Spitzenmiete blieb im Jahresvergleich stabil bei 39,50 € je m² und Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt mit rund 21,41 € monatlich um 7% über dem Vorjahresniveau. Bedingt durch das anhaltend knappe Angebot an modernen und hochwertigen Flächen sind die Mieter auch weiterhin bereit, für gehobene Qualität in guten Lagen entsprechende Preise zu bezahlen.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 338.500 m² in 2020 (Neubauten und Kernsanierungen) lag mehr als 30% über dem Wert des letzten Jahres. 12% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2020; Oxford Economics

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	660.500	998.900	-33,90
Leerstandsrate in %	2,60	1,20	140 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,50	37,50	2,70
Spitzenrendite in %	2,65	2,70	-5 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	330.200	552.500	-40,20
Leerstandsrate in %	7,00	6,90	10 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	44,00	44,00	0,00
Spitzenrendite in %	2,90	2,90	0 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	558.500	763.500	-26,90
Leerstandsrate in %	3,80	2,90	90 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	39,50	39,50	0,00
Spitzenrendite in %	2,55	2,60	-5 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2020 auf 330.200 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um 40%. Dieser ist vor allem dem schwachen 1. Halbjahr geschuldet, als die Anmietungsbereitschaft von Nutzern während des ersten Lockdowns noch zurückhaltender war. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 65% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 7,0% und blieb im Vorjahresvergleich somit konstant. Auch die Spitzenmiete blieb ebenfalls stabil bei 44,00 € je m²/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete stieg durch die vermehrt im höherpreisigen Segment abgeschlossenen Mietverträge im Vergleich zum Vorjahr um 7% auf 23,13 € je m². Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 185.800 m² über dem Vorjahr (158.700 m²).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2023 insgesamt rund 587.000 m² in der Fertigstellungspipeline, von denen bereits 40% durch Anmietungen oder Eigennutzungen vom Markt absorbiert wurden. Allein für 2021 beträgt die Vorvermietungsquote bereits 68%. Der

Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2020 mit einem Büroflächenumsatz von 660.500 m² einen 34%igen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf auf 2,6% (2019: 1,2%). Auf dem Vermietungsmarkt hat das Pandemiejahr 2020 viele Anmietungsentscheidungen verzögert, sodass das Ergebnis deutlich unter dem der sehr starken Vorjahre abschloss. Dies ist jedoch keine strukturelle Krise, sondern eng mit der Pandemie verknüpft. Trotz des aufgrund der Covid-19 Pandemie rückläufigen Flächenumsatzes sowie der steigenden Leerstandsrate stieg die Spitzenmiete um 1,00 € je m² auf monatlich 38,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen starken Aufwärtstrend und stieg um 8,1% auf monatlich 28,02 € je m². Über das Jahr 2020 wurden rund 296.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt. Gemäß CBRE Research sind bereits mehr als 50% der 2021 auf den Markt kommenden 1 Mio. m² vorvermietet. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,4 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa sind die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte zu erkennen. Die positive Dynamik der letzten Jahre konnte im - von einer Rezession geprägten - Jahr 2020 nicht aufrechterhalten werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 5,7 Mrd. € lag um etwas mehr als 30% unter dem Wert des Vorjahres. Das Büroinvestmentvolumen der genannten Städte verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um etwas mehr als 40% auf 2,9 Mrd. €. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Warschau (43%), gefolgt von Budapest (21%), Prag (20%) und Bukarest (16%).

In **Warschau** konnte 2020 ein Investmentvolumen von 1,5 Mrd. € registriert werden, wovon mehr als 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,50% (2019: 4,25%).

Trotz eines rückgängigen Investitionsvolumens von 2,7 Mrd. € (2019: 3,1 Mrd. €) in **Prag** bleibt die Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren nach qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Immobilien in guten Lagen groß. Der starke Rückgang ist durch einen Mangel an entsprechenden Produkten zu erklären. Die Spitzenrendite wird, wie auch im Vorjahr, mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2020 reduzierte sich das Investitionsvolumen in **Budapest** um 41% auf 1,0 Mrd. € (2019: 1,7 Mrd. €). Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte erhöhten sich zum Vorjahr und lagen bei 5,75%.

Bukarest registrierte 2020 ein Investitionsvolumen von ca. 550 Mio. € (-15% im Vergleich zum Vorjahr) wovon rund 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird weiterhin mit 7,00% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) konnte sich 2020 die positive Vermietungsdynamik der Vorjahre aufgrund der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie nicht fortsetzen. In allen

Kernmärkten wurde ein Anstieg der Leerstandsrate verzeichnet. Während die Spitzenrenditen in Prag und Bukarest konstant blieben, erfuhren diese in Warschau und Bukarest eine Ausweitung um 25 bzw. 50 Basispunkte. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant.

Zum Jahresende 2020 betrug die Bürogesamtläche in **Warschau** rund 5,9 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 314.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 576.800 m² in Bau – im Laufe des Jahres 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2020 mit 383.000 m² unter dem Niveau der Vorjahre. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 210 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 9,9% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m² monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2020 ein verhaltenes Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2020 um rund 149.600 m² auf rund 3,7 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 178.800 m² nur ca. 65% des Vorjahresvolumens. Die Leerstandsrate stieg um 150 Basispunkte auf 7,0% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen reduzierten sich daher aber nur unwesentlich und beliefen sich auf monatlich 22,50 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2020 bei rund 190.000 m² und bewegte sich damit in etwa um 47% unter dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,9 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2020 wie erwartet mit 231.900 m² weit über dem Vorjahreswert und im Wesentlichen auf dem Niveau des Rekordjahres 2018 mit rund 230.000 m². Die Leerstandsrate erhöhte sich um 350 Basispunkte auf 9,1% und revidierte damit ihren Abwärtstrend seit 2012. Die Spitzenmiete wird im Vorjahresvergleich leicht verringert mit 25,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2020 wurden in **Bukarest** rund 141.200 m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 52% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 155.200 m² auf 3,0 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um 130 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 12,4%. Die Spitzenmiete in Bukarest stieg dennoch leicht auf monatlich 18,75 € je m² an.

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEUROPÄISCHEN KERNMÄRKEN

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	383.000	584.000	-34,4
Leerstandsrate in %	9,90	7,80	210 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	25,00	0,00
Spitzenrendite in %	4,50	4,25	25 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	178.800	276.100	-35,20
Leerstandsrate in %	7,00	5,50	150 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22,50	23,00	-2,20
Spitzenrendite in %	4,25	4,25	0 bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	190.000	362.000	-47,50
Leerstandsrate in %	9,10	5,60	350 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	26,00	-3,80
Spitzenrendite in %	5,75	5,25	50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	141.200	291.300	-51,50
Leerstandsrate in %	12,40	11,10	130 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,75	18,50	1,40
Spitzenrendite in %	7,00	7,00	0 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research
Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENVERMÖGEN

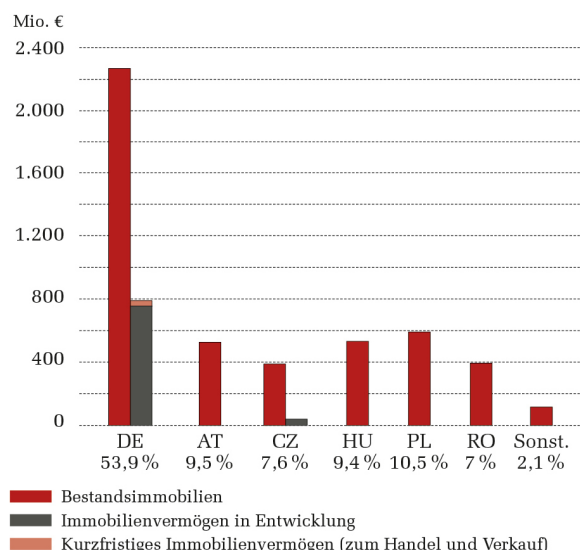
Geschäftsfelder und Kernmärkte

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

5,6 Mrd. € Immobilienvermögen

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand, Bestandsakquisitionen sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2020 um 8% auf 5,6 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2019: 5,2 Mrd. €). Davon entfallen 4,7 Mrd. € (85% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 69 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 54% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN UND BILANZPOSITIONEN (inkl. selbst genutzte Bestandsimmobilien)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2020 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	530,0	0,0	0,0	530,0	9,5
Deutschland	2.228,5	751,9	35,2	3.015,6	53,9
Tschechien	387,9	39,2	0,0	427,1	7,6
Ungarn	524,2	0,0	0,0	524,2	9,4
Polen	590,2	0,0	0,0	590,2	10,5
Rumänien	390,6	0,0	0,0	390,6	7,0
Sonstige Länder	84,5	0,0	33,9	118,4	2,1
Summe	4.736,0	791,1	69,1	5.596,2	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	85%	14%	1%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und Quartiersgarage (Zollhafen Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2020

Im Geschäftsjahr 2020 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm und die Fokussierung des Portfolios auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die gemäß Portfoliostrategie unrentabel oder nicht dem Kerngeschäft zugehörig sind. Den Verkaufserlös investiert CA Immo in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline sowie in attraktive Bestandsakquisitionen.

Projektfertigstellungen (für eigenen Bestand)

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2020 zwei selbst entwickelte Gebäude mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 138,1 Mio. €¹⁾ in den eigenen Bestand übernommen, die bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 8 Mio. € pro Jahr stärken werden.

Im ersten Quartal hat CA Immo das sechsgeschossige, rd. 14.800 m² Mietfläche fassende **Bürogebäude MY.B** in der Berliner Europacity fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Das Gebäude ist voll vermietet; alle Büromieter sind bereits eingezogen.

Im dritten Quartal wurde das von CA Immo entwickelte **Münchener Bürogebäude NEO** in Betrieb und gleichzeitig in den CA Immo-Bestand genommen; erste Mieter sind bereits eingezogen.



Neu im CA Immo-Bestandportfolio: Bürogebäude NEO, München

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2019 AUF 2020 UND KENNZAHLEN 2020

		Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2019	Mio. €	572,9	2.588,8	2.024,6	5.186,4
Neuanschaffungen	Mio. €	0,0	127,5	92,3	219,8
Investitionen ²⁾	Mio. €	3,3	213,4	49,8	266,5
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	7,1	267,6	-76,0	198,8
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,6	1,0	2,8	4,5
Abgänge	Mio. €	-53,9	-186,8	-42,6	-283,2
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	4,0	-0,6	3,5
Immobilienvermögen 31.12.2020	Mio. €	530,0	3.015,6	2.050,6	5.596,2
Jahresmieterlös ³⁾	Mio. €	29,7	78,3	127,6	235,6
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	28,3	78,3	136,0	242,6
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	8,9	1,2	6,6	5,2
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,4	3,6	6,8	5,2

²⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

³⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2020 verkauften Objekte (5,0 Mio. €)

¹⁾ Exkl. Quartiersgarage Zollhafen Mainz (7,2 Mio. €)

Akquisitionen

Anfang April hat CA Immo das voll vermietete Bürogebäude „**Am Karlsbad 11**“ am südlichen Ende des Berliner Büroteilmarktes Potsdamer Platz erworben. Das rd. 10.100 m² Mietfläche fassende Gebäude verfügt u. a. durch die Lage am U-Bahnhof Gleisdreieck über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das gesamte Stadtgebiet. Zum Jahresende 2020 hat CA Immo das vollständig vermietete **Bürogebäude „Pohlstraße 20“** in Nachbarschaft zum Potsdamer Platz in Berlin-Mitte und dem Objekt „Am Karlsbad 11“ erworben. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 7.800 m².

Ende Oktober hat CA Immo den Erwerb von **Postepu 14**, einem Landmark-Bürogebäude im Warschauer Stadtteil Mokotow abgeschlossen. Das Objekt hat eine vermietbare Nutzfläche von rund 34.500 m² und ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Mieter wie AstraZeneca und Samsung Electronics vermietet. Der Kaufpreis belief sich auf rund 87 Mio. € bei jährlichen Bruttomieteinnahmen von rund 6,5 Mio. €, was einer Bruttoanfangsrendite von 7,5% entspricht.



Neu in CA Immo Bestandsportfolio: Das Warschauer Bestandsgebäude Postepu 14

Verkäufe

Ende Juni wurde das rd. 17.000 m² große, von CA Immo entwickelte und im 1. Quartal 2020 fertig gestellte Landmark Building **cube berlin** voll vermietet an den Endinvestor übergeben. CA Immo hatte das direkt am Berliner Hauptbahnhof gelegene Gebäude bereits Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale veräußert; der Verkauf ist nun abgeschlossen.

Mit dem Ende September fixierten **Verkauf des Bürogebäudes Zagrebtower** hat sich CA Immo aus dem kleinen, nicht-strategischen Markt Kroatien zurückgezogen. Der Kaufpreis lag 5% über dem Buchwert zum 30. Juni 2020. Der 79 m hohe, voll vermietete Büroturm bietet insgesamt 25.900 m² Mietfläche.

Im Oktober hat CA Immo das **Wohngebäude NEO LIVING im Münchner Quartier Baumkirchen Mitte** veräußert. Die Gesamtnutzfläche des im September 2020 fertiggestellten Wohngebäudes beträgt rund 5.200 m². NEO LIVING ist Teil des von der CA Immo entwickelten Gebäude-Ensembles NEO, das zusätzlich zum verkauften Wohnanteil noch über einen Hotel- und Büroturm verfügt. Das Objekt umfasst 50 hochwertige Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Darüber hinaus konnte CA Immo mehrere **non-core Grundstücke** zu attraktiven Konditionen veräußern, u. a. ein Baugrundstück im Zollhafen Mainz, ein Hotelgrundstück in Lübeck (das Closing erfolgte im Februar 2021) sowie je ein Entwicklungsgrundstück in Dortmund und Düsseldorf (das Closing der beiden letztgenannten Transaktionen wird im 2. Quartal 2021 erwartet). Mit dem Verkauf von zwei Grundstücken mit Retail-Nutzung in Graz, Österreich, zog sich CA Immo aus der letzten österreichischen Sekundärstadt zurück.

Alle Verkäufe erfolgten zu Preisen, die über dem letzten Buchwert lagen – was die Werthaltigkeit des CA Immo Portfolios im gegenwärtigen Marktumfeld unterstreicht. Mit dieser strategischen Kapitalrotation expandiert CA Immo in ihren Kernmärkten, stärkt die nachhaltigen Erträge und verbessert ihre Portfolioqualität und Bewirtschaftungseffizienz.

Das 2020 verkaufte Immobilienvermögen¹⁾ brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 229,8 Mio. € (2019: 67,1 Mio. €) und einen Ergebnisbeitrag von 55,3 Mio. € (2019: 19,4 Mio. €).

Investitionen

2020 investierte CA Immo insgesamt 271,4 Mio. € (2019: 257,7 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 60,7 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 210,8 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

¹⁾ Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

BESTANDSIMMOBILIEN¹⁾

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 85% am Gesamtimmobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -Akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Details zu Nachhaltigkeitsthemen im Gebäudebestand finden Sie im ESG Bericht.

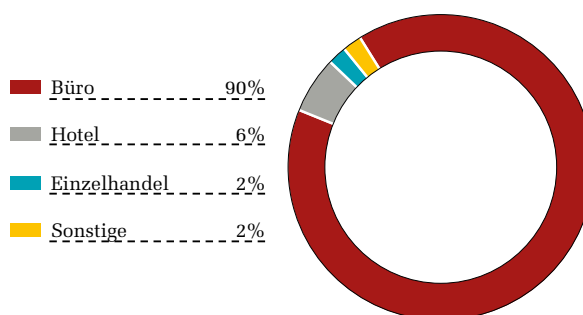
4,7 Mrd. € Bestandsvermögen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2020 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,7 Mrd. € (2019: 4,3 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 42% des Portfoliowerts auf das Segment Zentral- und Osteuropa (CEE). In Summe verzeichnete CA Immo 2020 Mieterlöse in Höhe von 238,2 Mio. € (2019: 217,8 Mio. €), davon entfielen rd. 56% auf CEE. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,2%²⁾ (2019: 5,5%³⁾). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt nun nahezu unverändert zum Vorjahr bei 90%.

Stabil hoher Vermietungsgrad

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios liegt mit 94,8%²⁾ weiterhin auf hohem Niveau (31.12.2019: 96,1%³⁾). CA Immo verzeichnete zum Stichtag in nahezu allen Kernmärkten eine Vollausslastung des Bestandsportfolios.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 4,7 Mrd. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	524,7	215.699	91,1	28,3	5,4
Deutschland	2.129,3	407.032	98,8	77,1	3,6
Tschechien	387,9	131.661	97,0	22,0	5,7
Ungarn	524,2	218.621	89,2	34,3	6,5
Polen	555,1	171.782	94,0	36,8	6,6
Rumänien	390,1	164.557	94,9	31,8	8,1
Sonstige Länder	82,9	46.448	94,2	7,9	9,6
Zwischensumme	4.594,2	1.355.799	94,8	238,2	5,2
Sonstige Bestandsimmobilien ⁴⁾	141,8	17.974			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.736,0	1.373.773			

⁴⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der 2020 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und Quartiersgarage (Zollhafen Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

¹⁾ Dieses Kapitel zeigt u. a. Performance-Kennzahlen unserer Bestandsimmobilien wie Vermietungsquote und Rendite. Selbstgenutzte Immobilien, Immobilien mit Nutzungsrecht („Right-of-use“) und Projektfertigstellungen, die noch in der Stabilisierungsphase sind, fließen nicht in die Berechnung dieser Kennzahlen ein. Deshalb sind diese Immobilienarten in der Tabelle „Bestandskennzahlen“ in den Portfolio-Buchwerten sowie der vermietbaren Fläche exkludiert und in der Zeile „Sonstige Bestandsimmobilien“ gesondert ausgewiesen.

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. des 2020 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes NEO (München) und der Quartiersgarage im Zollhafen Mainz, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellungen Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befanden

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE SICH ZUM 31.12.2019 IM STABILISIERTEN PORTFOLIO BEFANDEN

Die Like-for-like Betrachtung des Portfolios gibt einen Überblick über die organische Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennzahlen im Jahresvergleich, bereinigt um Portfolioveränderungen (Immobilienzu- und -abgänge), um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Der Anstieg des Bilanzwertes im Laufe des Jahres 2020 resultierte hauptsächlich aus einem positiven Neubewertungsergebnis in Deutschland. Rückgänge der Mieteinnahmen in Ungarn und nicht-strategischen Standorten in Zentral- und Osteuropa wurden durch deutliche Steigerungen in

Rumänien und Tschechien kompensiert. Die Bruttorendite sank hauptsächlich aufgrund von Bilanzwertsteigerungen in Deutschland um 9 Basispunkte. Der Vermietungsgrad sank über den Betrachtungszeitraum um 36 Basispunkte. Die Rückgänge in Ungarn und Polen wurden teilweise durch Steigerungen in Rumänien und Tschechien kompensiert.

Mio €	Bilanzwerte		Mieterlöse GUV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungsgrad in % ²⁾	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Österreich	471,6	483,4	25,4	26,1	5,6	5,6	92,2	94,7
Deutschland	1.708,6	1.575,4	63,3	63,2	3,7	3,9	98,6	98,9
Tschechien	387,9	390,7	21,1	20,6	5,7	5,5	97,0	95,6
Ungarn	524,2	525,1	33,8	34,0	6,5	6,6	89,2	93,2
Polen	467,3	491,8	29,6	29,3	6,5	6,3	94,3	95,7
Rumänien	311,1	319,2	23,3	21,6	7,9	7,6	95,6	96,2
Sonstige ³⁾	116,8	129,7	10,2	10,7	9,5	8,7	92,8	93,8
Gesamt	3.987,5	3.915,3	206,8	205,4	5,3	5,4	94,7	96,0

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

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

³⁾ Serbien, Slowakei

Vermietungsleistung 2020

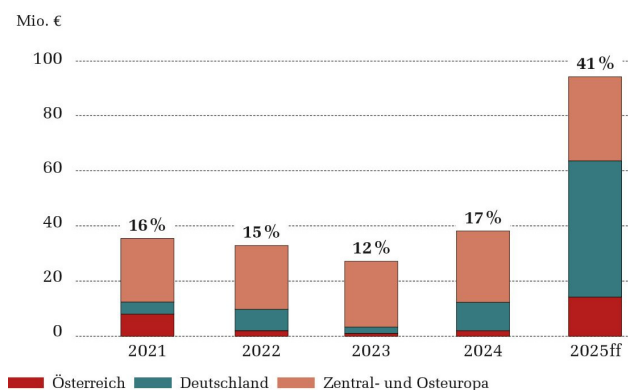
CA Immo vermietete 2020 konzernweit in Summe rd. 136.200 m² vermietbare Nutzfläche (2019: rd. 268.000 m²), davon entfielen 4% (rd. 5.100 m²) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 9% gemessen am insgesamt rd. 1,4 Mio. m² großen Bestandsportfolio der Gruppe. 24% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 76% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Rd. 88% der vermieteten Gesamtfläche waren Büroflächen.

41% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,0 Jahren (2019: 4,2). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter machen rd. 33% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

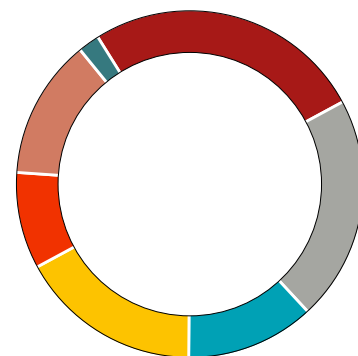
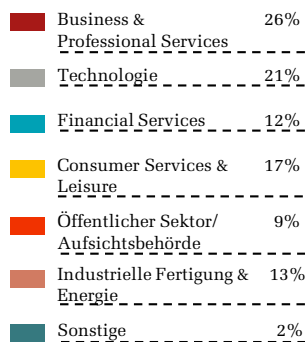
VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

in m ²	Vorvermietung Projekte	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	5.105	8.188	15.829	29.122
Österreich	0	10.059	8.463	18.522
CEE	0	13.478	75.114	88.592
Summe	5.105	31.725	99.407	136.237

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER ANNUALISIERTEN MIETERLÖSE ¹⁾



MIETER BRANCHENMIX AUF BASIS ANNUALISierter MIETERLÖSE



¹⁾ Laufzeit bis zum nächstmöglichen Vertragsende

GRÖSSTE MIETER (TOP 20)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete ¹⁾
PWC	Professional Services	Deutschland	3,1%
InterCityHotel	Consumer Services & Leisure	Deutschland	2,5%
The European Border and Coast Guard Agency	Professional Services	CEE	2,5%
Google Germany	Technologie	Deutschland	2,0%
BRITISH AMERICAN TOBACCO	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	1,9%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,8%
KPMG	Professional Services	Deutschland	1,8%
Land Berlin	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	1,7%
TOTAL	Manufacturing Industrial & Energy	Deutschland	1,7%
Robert Bosch	Manufacturing Industrial & Energy	Österreich	1,6%
Verkehrsbüro	Consumer Services & Leisure	Österreich	1,6%
JetBrains	Technologie	Deutschland	1,5%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	1,5%
Hypoport	Technologie	Deutschland	1,4%
salesforce.com Germany	Technologie	Deutschland	1,1%
Accenture	Business Services	CEE	1,0%
VOBA Vermietungs- und Verpachtungs GmbH	Financial Services	Österreich	1,0%
ORANGE	Consumer Services & Leisure	CEE	1,0%
FINASTRA	Technologie	CEE	0,9%
S.C. THALES SYSTEMS ROMANIA	Technologie	CEE	0,9%

¹⁾ Auf Basis annualisierter Mieterlöse

EPRA Renditen

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

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

EPRA RENDITEN

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Rumänien	CEE Sonstige	Gesamt
Bestandsimmobilien ¹⁾	504.306	1.813.758	393.731	529.440	471.973	315.400	118.534	4.147.142
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (brutto)	24.863	67.305	20.346	33.246	29.274	23.530	9.925	208.488
Direkte zurechenbare Kosten	-7.917	-8.159	-899	-3.763	-1.961	980	-1.068	-22.788
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto) ¹⁾	16.946	59.146	19.447	29.482	27.313	24.510	8.856	185.700
EPRA Net Initial Yield	3,4%	3,3%	4,9%	5,6%	5,8%	7,8%	7,5%	4,5%
Mietincentives	762	-1.138	718	549	340	-212	292	1.310
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	3,5%	3,2%	5,1%	5,7%	5,9%	7,7%	7,7%	4,5%

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

EPRA Leerstandsquote

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	nachhaltig erzielbare Miete (ERV) Leerstand	nachhaltig erzielbare Miete (ERV)	EPRA Leerstands- quote
Österreich	2,8	29,3	9,4%
Deutschland	1,0	113,4	0,9%
Ungarn	4,2	40,2	10,4%
Polen	2,3	38,2	6,1%
Tschechien	0,7	22,9	3,0%
Rumänien	1,7	32,3	5,3%
Sonstige Länder	0,5	8,1	6,0%
CEE	9,4	141,7	6,6%
Gesamt	13,1	284,3	4,6%

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 218,2 Tsd. m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 530,0 Mio. € (2019: 572,9 Mio. €). 2020 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 28,3 Mio. € (2019: 29,6 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,4%¹⁾ (2019: 5,7%²⁾) entspricht.

CA Immo investierte 2020 5,6 Mio. € (2019: 18,8 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung).

Vermietungsleistung

2020 wurden in Österreich insgesamt knapp 19.000 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag zum Stichtag bei 91,1%¹⁾ (2019: 95,1%²⁾). Der Rückgang der Auslastung ist bedingt durch die Übernahme des Ende 2018 fertig gestellten Bürogebäudes ViE mit einer Auslastung von rd. 80% (Stand 31.12.2020) in das stabilisierte Bestandsportfolio.

BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH⁴⁾

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2019 ⁶⁾	Veränderung
Bilanzwert	524,7	517,2	1,4%
Annualisierte Mieterlöse ⁵⁾	28,3	29,6	-4,3%
Bruttorendite in %	5,4	5,7	-30 bp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	8,9	4,9	400 bp

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

⁵⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

⁶⁾ Exkl. der Projektfertigstellung ViE, die im 4. Quartal 2019 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

SEGMENT DEUTSCHLAND

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand, zwei Bestandsakquisitionen sowie ein positives Neubewertungsergebnis hat sich der Wert des deutschen Immobilienbestands im Jahr 2020 weiter erhöht. Die Fertigstellung der CA Immo-Büroprojekte MY.B (Berlin) und NEO (München) wirkt sich in Kombination mit

dem Ankauf der Berliner Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ und "Pohlstraße 20" im Jahresvergleich steigend auf sämtliche Bestandskennzahlen aus (Details zu den Portfolioveränderungen 2020 finden Sie im Kapitel Immobilienvermögen).

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von rd. 2.228,5 Mio. € (2019: 1.725,5 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 422 Tsd. m² (2019: 369 Tsd. m²). Nach Portfoliowert liegen 47% des Gesamtbestands in Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt.

2020 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 77,1 Mio. € (2019: 61,9 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2020 bei 3,6%³⁾ (31.12.2019: 3,9%⁴⁾). CA Immo investierte 2020 insgesamt 24,7 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung; 2019: 23,2 Mio. €).

Vermietungsgrad stabil bei 99%

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios lag mit 98,8%³⁾ (31.12.2020) nahezu unverändert auf sehr hohem Niveau (31.12.2019: 98,9%⁴⁾). Insgesamt wurden 2020 in Deutschland rd. 24.000 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert.

BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND

in Mio. €	31.12.2020 ³⁾	31.12.2019 ⁴⁾	Veränderung
Bilanzwert	2.129,3	1.575,4	35,2%
Annualisierte Mieterlöse ⁵⁾	77,1	61,9	24,5%
Bruttorendite in %	3,6	3,9	-30 bp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	1,2	1,1	10 bp

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der 2020 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien NEO (München) und Quartiersgarage Zollhafen Mainz, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

⁵⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

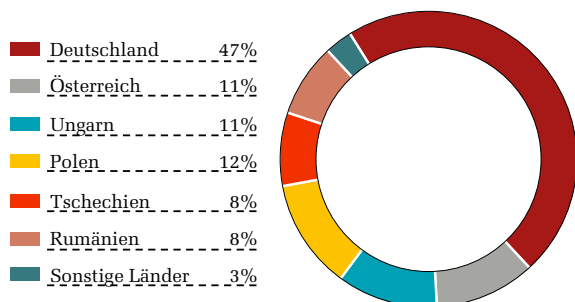
¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung ViE, die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung NEO (München) und der Quartiersgarage (Zollhafen Mainz), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellung MY.O (München), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 4,7 Mrd. €)



SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

CA Immo ist seit 1999 als Investor und Bestandshalter in CEE aktiv. Zum Stichtag ist sie in sechs Ländern der CEE- und SEE-Region mit Bestandsimmobilien präsent.

Der Wert der CEE Bestandsimmobilien lag zum 31.12.2020 stabil bei 1.977,4 Mio. € (31.12.2019: 2.009,6 Mio. € und macht zum Stichtag einen Anteil von

42% am CA Immo-Gesamtbestand aus (nach Portfoliowert). CA Immo setzt in der Region ausschließlich auf Büroimmobilien (100% Anteil am CEE Gesamtportfolio) in zentraler Lage in den Hauptstädten. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernstädten abgewickelt.

56% der Mieterträge aus CEE

Das Bestandsportfolio umfasst rd. 733 Tsd. m² vermietbare Fläche (2019: 750 Tsd. m²) und erwirtschaftete 2020 Mieterlöse in Höhe von 132,8 Mio. € (2019: 126,2 Mio. €), das sind rund 56% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der Bestand rentiert mit 6,8% (2019: 6,6%¹⁾). CA Immo investierte 2020 rund 30,3 Mio. € (2019: 23,9 Mio. €) in ihre CEE Bestandsimmobilien.

Auslastungsgrad von 93%

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahresollmietertrag) lag zum Stichtag bei 93,4% (31.12.2019: 95,0%¹⁾). Die gesamte Vermietungsleistung 2020 im CEE-Segment bewegte rd. 89.000 m² vermietbare Nutzfläche, davon entfielen 15% auf Bestand-Neuvermietungen (inkl. Vertragserweiterungen) und 85% auf Vertragsverlängerungen.

BESTANDSKENNZAHLEN CEE

	Buchwert	Annualisierter Mieterlös ²⁾	Vermietungsgrad	Rendite
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Polen	555,1	36,8	94,0	6,6
Ungarn	524,2	34,3	89,2	6,5
Rumänien	390,1	31,8	94,9	8,1
Tschechien	387,9	22,0	97,0	5,7
Sonstige Länder ³⁾	82,9	7,9	94,2	9,6
Gesamt	1.940,2	132,8	93,4	6,8

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

³⁾ Inkludiert zwei Büroimmobilien in Belgrad, Serbien

¹⁾ Exkl. der Projektfertigstellung Orhideea Towers (Bukarest), die sich zum 31.12.2019 noch in der Stabilisierungsphase befand

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

Details zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im ESG Bericht.

Vier Projektfertigstellungen 2020

Im Geschäftsjahr stellte CA Immo zwei Gebäude zum Verkauf (Bürogebäude cube berlin, Wohngebäude NEO LIVING in München) sowie jeweils ein Bürogebäude in Berlin und München für den eigenen Bestand fertig (Details finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“). Das

gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstücke) aller Projektfertigstellungen 2020 lag bei 286,5 Mio. €, davon entfallen 145,3 Mio. € auf Entwicklungen für den eigenen Bestand und 141,2 Mio. € zum Verkauf.

Projekt-Vorvermietungen

Im Jahr 2020 unterzeichnete CA Immo Mietverträge für insgesamt rd. 5.100 m² Nutzfläche in im Bau befindlichen Projektentwicklungen. Dies inkludiert u. a. einen langfristigen Mietvertrag über rd. 3.500 m² Mietfläche im Münchner Bürogebäude NEO, das im 3. Quartal 2020 fertig gestellt und in den Bestand übernommen wurde.

95% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2020 machte die Developmentsparte¹⁾ mit rd. 826,3 Mio. € Bilanzwert (2019: 878,5 Mio. €) einen Anteil von rd. 15% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Der Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit liegt mit 95% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung (39,2 Mio. €) entfällt auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in CEE. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung¹⁾ mit einem Gesamtbilanzwert von 787,1 Mio. € gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (432,5 Mio. €) sowie Projekte in Bauvorbereitung und Grundstücksreserven (354,6 Mio. €).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankfurt	192,5	54,2	241,0	51,1	433,5	52,5
Berlin	99,5	28,0	173,5	36,8	273,0	33,0
München	62,7	17,7	17,9	3,8	80,6	9,8
Deutschland	354,6	100,0	432,5	91,7	787,1	95,3
Tschechien	0,1	0,0	39,1	8,3	39,2	4,7
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Länder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osteuropa	0,1	0,0	39,1	8,3	39,2	4,7
Gesamt	354,8	100,0	471,6	100,0	826,3	100,0

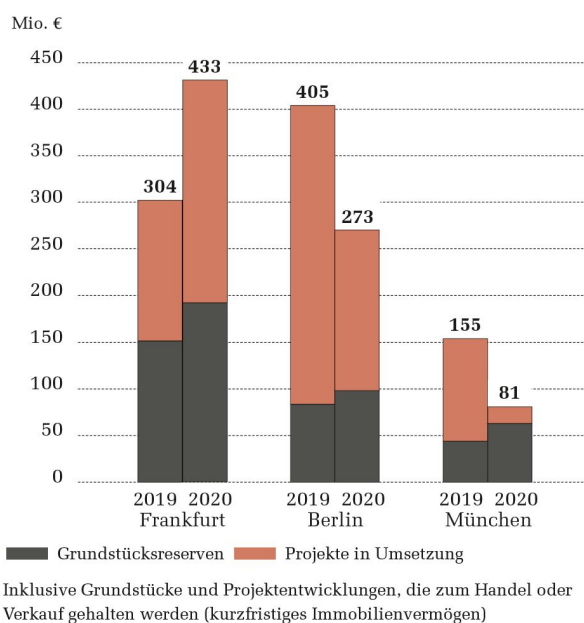
¹⁾ Inkludiert Immobilienvermögen in Entwicklung sowie zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven (kurzfristiges Immobilienvermögen)

SEGMENT ÖSTERREICH

In Österreich verzeichnete CA Immo im Geschäftsjahr 2020 keine Aktivitäten im Geschäftsfeld Immobilienvermögen in Entwicklung.

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2020 hat CA Immo in Deutschland 109.448 m² vermietbare Nutzfläche mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 637,1 Mio. € in Umsetzung (2019: 858,9 Mio. €). In Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen besitzt CA Immo deutsche Grundstücksreserven im Wert von 354,6 Mio. € (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Liegenschaften). Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität von CA Immo in den kommenden Jahren.

DEUTSCHLAND:
IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNGPROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Hauptnutzung	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)								
ZigZag	16,8	3,0	4.695	5,1	Mainz	Büro	35	Q3 2021
ONE	412,0	191,8	68.548	5,6	Frankfurt	Büro	33	Q1 2022
Mississippi House	40,0	17,6	13.383	6,6	Prag	Büro	40	Q3 2021
Missouri Park	24,5	10,8	7.376	6,3	Prag	Büro	14	Q3 2021
Hochhaus am Europaplatz	141,3	81,8	22.948	6,3	Berlin	Büro	100	Q4 2023
Grasblau	67,0	43,4	13.258	8,5	Berlin	Büro	0	Q4 2022
Summe	701,6	348,4	130.208	6,1				

¹⁾ Exkl. Joint Ventures (Wohnbau). Alle in der Tabelle enthaltenen Projekte stehen zu 100% im Eigentum von CA Immo

²⁾ Inkl. Grundstück

³⁾ Vorverwertungsgrad: Vorvermietung

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

BESTANDSIMMOBILIEN

1 JOHN F. KENNEDY HAUS
Büro / 18.000m² / 2015 / vermietet

2 INTERCITY HOTEL BERLIN
Hotel / 20.600m² / 2013 / vermietet

3 MONNET 4
Büro / 8.100m² / 2015 / vermietet

4 TOUR TOTAL
Büro / 14.200m² / 2012 / vermietet

5 BÜROGEBÄUDE HEIDESTRASSE 58
Büro / 12.800m² / 2018 / vermietet

6 HAMBURGER BAHNHOF
Museum

7 BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS
Büro / 7.900m² / 2019 / vermietet

8 MY.B
Büro / 14.800m² / 2020 / vermietet



PROJEKTE IN UMSETZUNG

9 HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ

Büro / 22.900 m² / 2023 / in Bau

PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG

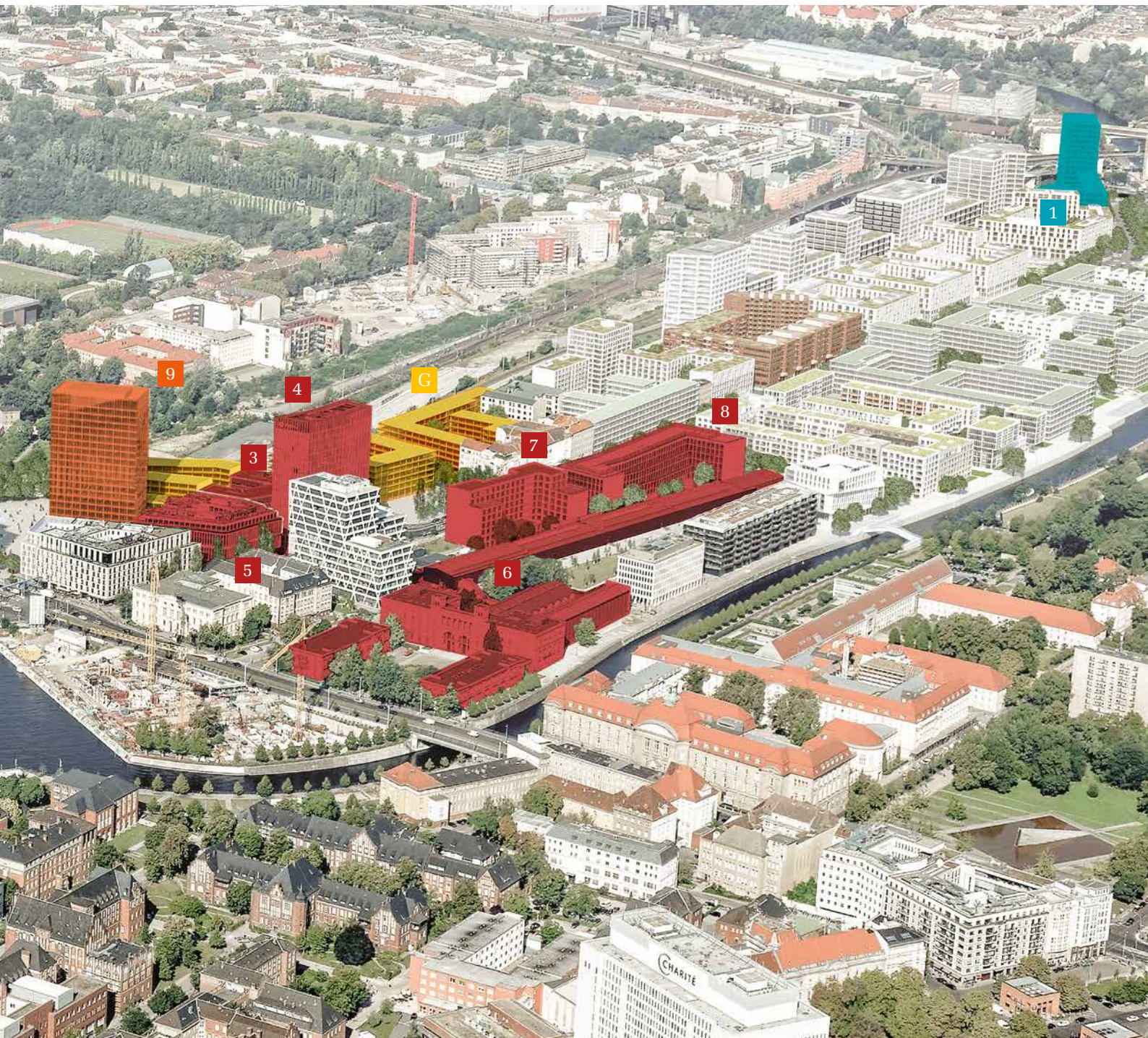
1 UPBEAT

Büro / 34.850 m² / 2025 / in Bauvorbereitung

GRUNDSTÜCKSRRESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 60 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier. Namhafte Unternehmen wie KPMG und IntercityHotel wurden dafür bereits als Mieter gewonnen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung ein Projekt in Umsetzung:

Ende 2019 startete CA Immo den Bau des rd. 84 m hohen **Büroturms Hochhaus am Europaplatz** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Hauptbahnhof. Das Landmark-Gebäude war bereits vor Baustart zu 100% an KPMG vorvermietet. Damit errichtet CA Immo bereits das neunte Gebäude im Stadtquartier Europacity.

Außerhalb der Europacity startete CA Immo im 1. Halbjahr darüber hinaus den **Bau des Bürogebäudes Grasblau** in unmittelbarer Nachbarschaft zum Potsdamer Platz. Das Projekt punktet u. a. mit attraktiver Innenstadtlage – sehr guter Verkehrsanbindung und Nahversorgung – in Verbindung mit ruhiger und grüner Mikrolage, transparenter Architektur und großzügigen Freiflächen.

München

Ende Juli fand der **städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb für die Münchner Eggarten-Siedlung** seinen Abschluss. Ausgelobt hatten den Wettbewerb die beiden Grundstückseigentümer CA Immo und Büschl Unternehmensgruppe mit dem Ziel, das Areal zu einem zukunftsweisenden und nachhaltigen Modellquartier für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Mobilität, Energie und Klimaschutz zu entwickeln (siehe auch ESG Bericht). Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind nun Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Frankfurt

Im Frankfurter Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entwickelt CA Immo das 190 m hohe **Büro- und Hotelhochhaus ONE**. Nach der für 2022 geplanten Fertigstellung wird die international operierende NH Hotel Group ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen.

Ende September hat CA Immo in Kooperation mit der Stadt Frankfurt einen **Architekturwettbewerb für ein CA Immo-Grundstück („Millennium Areal“) im Frankfurter Europaviertel** ausgelobt. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles mit zwei

Hochhäusern und einer Blockrandbebauung mit einer Gesamtbruttogrundfläche von ca. 185.000 m². Das rd. 8.700 m² große Wettbewerbsareal liegt in zentraler Lage unweit des Frankfurter Hauptbahnhofs am westlichen Rand des Frankfurter Bankenviertels. Der zur Entwicklung des Areals zwischen der Stadt Frankfurt und CA Immo abgeschlossene städtebauliche Vertrag sieht für den Standort eine hohe, urbane Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büroflächen, Hotel und einer Kindertagesstätte sowie ergänzenden Gastronomie-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitflächen vor.



Der Architekturwettbewerb für das CA Immo-Grundstück (rot markiert) im Frankfurter Europaviertel wurde ausgelobt. Links davon: Baustelle des ONE

Mainz

Seit 2015 entwickelt CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz den **Zollhafen Mainz**, ein neues urbanes Viertel auf rd. 22 ha Fläche direkt am Rheinufer. Im 2. Quartal haben die Joint Venture-Partner CA Immo und UBM mit dem **Bau des Wohn- und Bürogebäudes Kaufmannshof im Zollhafen Mainz** begonnen. Insgesamt werden 50 hochwertige Wohnungen und rd. 3.100 m² Büromietfläche entstehen.

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Auf das Segment Zentral- und Osteuropa entfällt zum 31.12.2020 ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 39,2 Mio. €.

In der River City Prague im begehrten Prager Bezirk Karlin hat CA Immo zwei hochwertige Bürogebäude im Bau. **Mississippi House und Missouri Park** werden das attraktive River City Büroensemble, das aktuell aus den drei CA Immo Bestandsgebäuden Amazon Court, Nile House und Danube House besteht, ergänzen. Die vermietbare Nutzfläche der beiden Gebäude wird insgesamt rd. 21.000 m² umfassen.

IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

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

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2020 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet. 2020 wurden erstmals alle Bewertungen ausschließlich durch CB Richard Ellis durchgeführt.

Marktumfeld 2020

Bedingt durch den Ausbruch der Covid-19-Pandemie und dem damit verbundenen Wirtschaftseinbruch zeigte sich das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder verhalten (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt blieb die Investmenttätigkeit stabil und führte zu einer ebenfalls stabilen bis leicht sinkenden Renditeentwicklung. Infolge von allgemeinen Lockdowns und Reisebeschränkungen wurde die Marktaktivität im Laufe des Jahres zunehmend beeinträchtigt. Hierdurch zeigten sich die wesentlichen Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung und Belegungsraten in den deutschen Bürometropolen größtenteils rückläufig. Aufgrund einer gleichbleibend hohen Nachfrage nach Premium - Büroimmobilien in Deutschland konnten bei gleichbleibenden Spitzenmieten eine weitere Renditekompression in dieser Kategorie festgestellt werden. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den

Städten München, Frankfurt und Berlin trotzdem von einem insgesamt stabilen Marktumfeld profitieren. Der Wiener Büroimmobilienmarkt zeigte ein robustes Investoreninteresse bei einem stabilen operativen Umfeld. Aufgrund einer Angebotsknappheit zeigte sich das Transaktionsvolumen jedoch rückläufig. Ebenso waren die zentral- und osteuropäischen Kernmärkte Warschau, Prag, Budapest und Bukarest im Jahr 2020 von einer zurückhaltenden operativen Entwicklung charakterisiert.

Für das Gesamtjahr 2020 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 183,5 Mio. € (2019: 462,8 Mio. €).

ÖSTERREICH

Der Wiener Büromarkt blieb im Jahr 2020 weitgehend stabil. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen erhöhte sich um rund 130% gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb das Fertigstellungsvolumen 2020 jedoch rund 30% unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die Vermietungsleistung zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Pandemie-bedingte Wirtschaftskrise hat sich zwar auch 2020 bereits negativ auf den Büromarkt ausgewirkt, stärkere Effekte werden voraussichtlich aber in 2021 schlagend. Die Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres 2020 um ca. 15 Basispunkte auf 4,6%.

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf -12,5 Mio. € (2019: 3,3 Mio. €). Die

durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien sank im Jahresvergleich von 5,7% auf 5,4% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Die robuste Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte wie in den Vorjahren zu einer positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns. Diese ist vor allem auf steigende Marktwerte von Büroimmobilien in Berlin sowie auf die erfolgreiche Umsetzung von Entwicklungsprojekten zurück zu führen. Das Bewertungsergebnis in Deutschland stand zum 31.12.2020 bei 270,0 Mio. € (31.12.2019: 385,2 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsergebnis steuerten Aufwertungen im Bestand vor allem in Berlin, wie z.B. Tour Total, Hallesches Ufer, Spreebogen, MY.B, John F. Kennedy - Haus, Königliche Direktion oder die Heidestraße 58 sowie die in Entwicklung oder Planung befindlichen Objekte in der deutschen Hauptstadt (Hochhaus am Europaplatz, Grasblau) und München (VIERTEL FOUR OANS) sowie dem in der Baurechtschaffung befindlichen Projekt Millennium Tower in Frankfurt, bei. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 3,9% auf 3,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

CA Immo's Hotelimmobilien in Deutschland verzeichneten im Jahr 2020 einen Wertrückgang von 24,7 Mio. €. Inklusiv der beiden Hotelimmobilien in Österreich verbuchten CA Immo's Hotelimmobilien einen Wertverlust von 35,6 Mio. €.

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert 31.12.2020	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
			31.12.2019	31.12.2020
Bestandsimmobilien ²⁾	524,7	-12,5	5,7	5,4
Immobilien in Entwicklung	0	0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0		
Gesamt	524,7	-12,5		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2020		31.12.2019	31.12.2020
Bestandsimmobilien ²⁾	2.221,0	167,0	3,9	3,6
Immobilien in Entwicklung	751,9	103,0		
Zum Handel bestimmte Immobilien	35,2	0,0		
Gesamt	3.008,0	270,0		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Auch in Zentral- und Osteuropa sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte zu erkennen. Die positive Dynamik der letzten Jahre konnte im – von einer Rezession geprägten – Jahr 2020 nicht aufrechterhalten werden. In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) war im Jahr 2020 eine Abschwächung der Investitions- und Vermietungsdynamik

zu erkennen, die zu einem rückgängigen Flächenumsatz und steigenden Leerstandsdaten führte. Besonders betroffen war der Warschauer Markt, auf welchem die Spitzrenditen nachweislich nachgaben.

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf –74,0 Mio. € (2019: 74,3 Mio. €). Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios stieg im Jahresvergleich von 6,6% auf 6,8% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA ¹⁾

In Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2020		31.12.2019	31.12.2020
Bestandsimmobilien	1.977,4	-69,7	6,6	6,8
Immobilien in Entwicklung	39,2	3,2		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	33,9	-7,5		
Gesamt	2.050,6	-74,0		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2020 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 2,8 Mrd. € und damit über dem Vorjahreswert (2,1 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,9 Mrd. € (2019: 1,7 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit unverändert über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 45,9% (2019: 50,4%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 60,4% (2019: 55,8%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 33,8% (2019: 31,9%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, lag bei – 42,3 Mio. € (2019: – 43,1 Mio. €).

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf 320 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine nicht

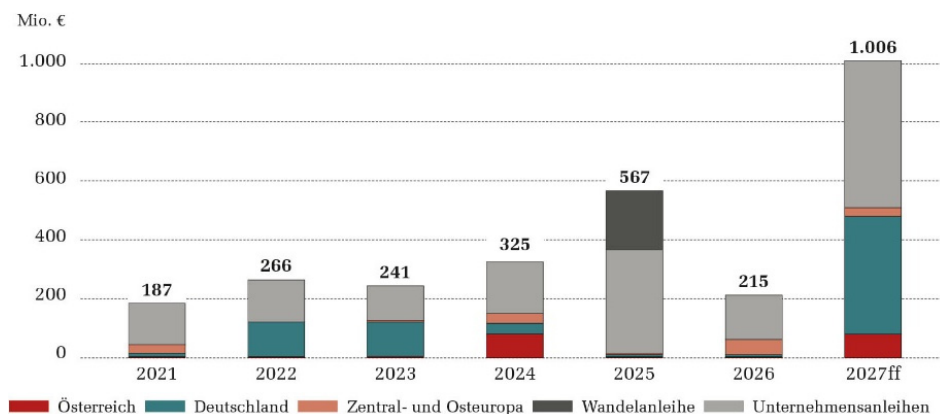
ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 45 Mio. €.

Investment Grade Rating

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade-Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Das Investment Grade Rating von CA Immo ermöglicht eine Flexibilisierung und dadurch weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur durch einen verbesserten Zugang zum institutionellen Fremdkapitalmarkt. Für den Konzern erweitert sich damit die nutzbare Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten. Wesentliche Indikatoren für den Erhalt sowie die Aufrechterhaltung dieses Investment Grade Ratings, welches von strategischer Bedeutung für CA Immo ist, sind eine starke Bilanz mit geringem Verschuldungsgrad, die nachhaltige Ertragskraft sowie eine damit verbundene solide Zinsdeckung und eine ausreichend große Quote von nichtbesicherten Immobilien.

Sowohl das Baa2-Rating als auch der stabile Ausblick wurden von Moody's in einer Credit Opinion am 18. Januar 2021 bestätigt. Nach Ankündigung des Kernaktionärs Starwood Capital, ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen, setzte die Ratingagentur das Rating „Under Review for Downgrade“ sowie den Ausblick ebenso auf „Under Review“. Diese Veränderung spiegelt gemäß einer Aussendung von Moody's die Ungewissheit wider, ob Starwood Capital „Kontrolle über CA Immo erlangt und ob dies zu Änderungen im Geschäfts-, Finanz- oder Liquiditätsprofil von CA Immo führt.“

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN¹⁾ Stand: 31.12.2020, Basis: 2,8 Mrd. €



¹⁾ Die Datenbasis umfasst voll konsolidierte Finanzierungen

Auslaufprofil

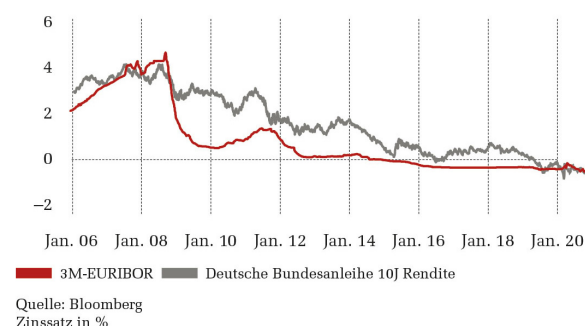
Die Grafik oben zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2020 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2021 ausgewiesenen Fälligkeiten, besicherte Hypothekarkredite in Österreich, Deutschland und Zentral- und Osteuropa sowie eine unbesicherte Unternehmensanleihe welche im Jahr 2016 mit einem jährlichen Kupon von 1,875% begeben wurde, belaufen sich zum Stichtag auf rund 187 Mio. €. Davon entfallen rund 107 Mio. € auf die im Juli 2021 fällige Unternehmensanleihe sowie rund 77 Mio. € auf besicherte Kredite (davon betreffen rund 46 Mio. € das deutsche Portfolio).

Im Jahr 2020 wurden die Baufinanzierungen der fertiggestellten und in das Bestandsportfolio übernommenen Büroprojekte MY.O (München), MY.B (Berlin) und ViE (Wien) mit einem Gesamtvolumen von rund 145 Mio. € in langfristige Finanzierungen übergeführt. Neu abgeschlossene Bankfinanzierungen umfassen die Projekte Hochhaus am Europlatz in Berlin (rund 105 Mio. €) und Hafensinsel in Mainz (rund 32 Mio. €).

Sinkende Finanzierungskosten

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten unter Ausnutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten signifikant gesenkt werden in den letzten Jahren. Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2020 bei 1,50%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 1,36% etwas niedriger dar.

ZINSENTWICKLUNG



FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungskosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungskosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	184,1	106,6	1,8	2,4	7,9	8,5
Deutschland	670,1	350,7	1,0	1,4	5,5	7,4
Tschechien	62,0	62,0	1,4	1,9	4,7	4,7
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	86,4	71,0	1,4	1,7	4,7	4,9
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Länder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.002,7	590,3	1,2	1,6	5,9	7,0
Entwicklungsprojekte	51,3	0,0	1,5	1,5	7,0	0,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	1.741,5	0,0	1,4	1,4	4,2	0,0
Gesamt	2.795,4	590,3	1,3	1,5	4,9	7,0

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen.

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Finanzierungsstrategie

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

Der Erhalt sowie die mittelfristig beabsichtigte Verbesserung des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 35-40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 94%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

Nach zwei Emissionen im Jahr 2020 entfällt mit einem Anteil von rund 62% am Gesamtfinanzierungsvolumen aktuell die Mehrheit auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt platzierten Anleihen. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

Unbesicherte Finanzierungen

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag sieben am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 1.540 Mio. € sowie eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. €. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2020 auf rund 2,5 Mrd. € und stand damit über dem

Wert der Vorperiode (31.12.2019: 2,4 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 46% des gesamten Immobilienvermögens.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2020 folgende ausstehende Anleihen, welche mit Ausnahme der Wandelanleihe (notiert am Dritten Markt) im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen ¹	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmensanleihe	142 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmensanleihe	117 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1LJH1	Unternehmensanleihe	107 Mio. €	2016-2021	1,875%
AT0000A1TBC2	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A1YDF1	Wandelanleihe	200 Mio. €	2017-2025	0,75%
AT0000A22H40	Unternehmensanleihe	150 Mio. €	2018-2026	1,875%
XS2099128055	Unternehmensanleihe	500 Mio. €	2020-2027	0,875%
XS2248827771	Green Bond	350 Mio. €	2020-2025	1,000%

Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr 2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Emissionen einer Benchmark-Anleihe in 2020

Im Januar 2020 hat CA Immo den Eurobond-Markt zum ersten Mal genutzt und erfolgreich eine 500 Mio. € fixverzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertet die Anleihe mit einem Investment Grade Rating

¹ Das ausstehende Volumen der Unternehmensanleihen mit Fälligkeit in 2021/2022/2023 inkludiert den im 1Q 2020 durchgeführten Rückkauf.

von Baa2 analog zum Emittentenrating. Der Emissionserlös wurde vorrangig zur Finanzierung und Refinanzierung von Immobilien, einschließlich zukünftiger Akquisitionen und Entwicklungsprojekte der Gesellschaft, sowie zur Optimierung der Fremdkapitalstruktur eingesetzt.

In diesem Zusammenhang hatte die Gesellschaft gleichzeitig beschlossen, die Inhaber ihrer nachstehend angeführten ausstehenden Schuldverschreibungen einzuladen, der Gesellschaft Angebote zum Rückkauf der ausstehenden Schuldverschreibungen 2021 (140 Mio. €, 1,875%), 2022 (175 Mio. €, 2,750%) und 2023 (150 Mio. €, 2,750%) gegen Barzahlung zu unterbreiten. Ein angebotener Gesamtnennbetrag im Ausmaß von rund 99 Mio. € wurde angenommen und somit zurückgekauft.

Diese Transaktion repräsentiert einen wichtigen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Unternehmens, hat die Optimierung der Kapitalstruktur weiter beschleunigt und den Zugang zum liquidesten internationalen Fremdkapitalmarkt geschaffen und damit die Marktposition der CA Immo weiter verbessert. Während die Finanzierungsstruktur stärker diversifiziert wurde, reduzierten sich die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei einer gleichzeitigen Ausdehnung der durchschnittlichen Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten.

Emission eines Green Bonds im Jahr 2020

Im Oktober 2020 konnte CA Immo die außerordentlich vorteilhaften Marktbedingungen ein weiteres Mal nutzen mit der erfolgreichen Begebung eines fix-verzinslichen unbesicherten 350 Mio. € Green Bond. Die Emission erfolgte mit einer Laufzeit von fünf Jahren und wurde mit einem jährlichen Kupon von 1,0% gepreist. Die Transaktion generierte eine starke Nachfrage von mehr als 150 Investoren und war mehr als 5-fach überzeichnet.

Der Nettoerlös ist der vollständigen oder teilweisen Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Dieses Framework wurde von Sustainalytics bereitgestellt, einem führenden globalen Anbieter von ESG- und Corporate-Governance-Research und Ratings für Investoren². Dieses umfasst die Finanzierung und Refinanzierung von Gewerbeimmobilien, welche entweder über Nachhaltigkeitszertifikate (unter anderem LEED oder DGNB Gold Standard) verfügen oder deren Primärenergiebedarf zumindest 25% unter den national definierten

Standards wie Energiesparverordnung (EnEV) in Deutschland oder PENB in der Tschechischen Republik liegen. Zwei Beispiele für die Mittelverwendung umfassen die aktuell in Bau befindlichen nachhaltigen Entwicklungsprojekte Grasblau in Berlin sowie Mississippi House und Missouri Park in Prag.

Als führendes Unternehmen im europäischen Büroimmobiliensektor unterstützen wir die Klimaziele der Vereinten Nationen und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigen Wirtschaft vorbehaltlos. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern, verankern wir entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Zielsetzungen in unserer strategischen Positionierung. Mit der Green Bond - Transaktion untermauern wir dieses Engagement nachdrücklich und haben gleichzeitig den Vorteil genutzt, unsere Finanzierungsstruktur weiter zu optimieren und die durchschnittlichen Finanzierungskosten zu senken.

Wandelanleihe

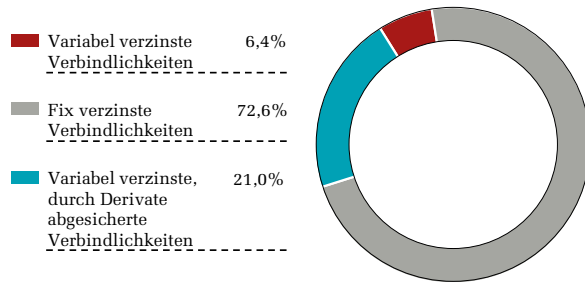
Die im Oktober 2017 begebene Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 200 Mio. € und einer Laufzeit von 7,5 Jahren führt einen halbjährlich zahlbaren Coupon von 0,75%. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien am Emissionstag festgelegt. Der ursprüngliche Wandlungspreis von 30,5684 € steht nach Anpassung in Folge der Dividendenzahlung im August 2020 aktuell bei 29,7675 €. Die Wandelschuldverschreibungen werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Bei Wandlung hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten durchzuführen.

Besicherte Finanzierungen

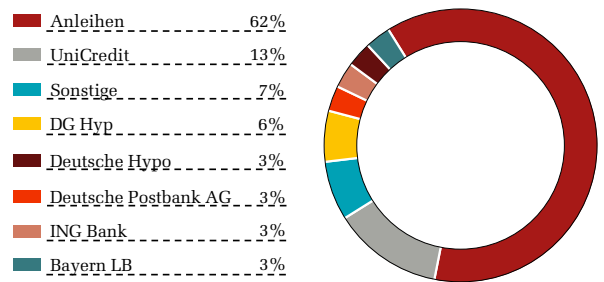
CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 13% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf DG Hyp, Deutsche Hypo, Deutsche Postbank, ING und Bayern LB.

² Mehr Informationen dazu unter <https://www.caimmo.com/de/unternehmen/nachhaltigkeit-csr/>

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2020
(Basis: 2,8 Mrd. €)



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



Langfristige Zinsabsicherungen

Da der Zinsaufwand bei den meisten Immobilienunternehmen neben administrativen Aufwendungen die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt, können Zinserhöhungen starke Ergebnisauswirkungen haben. Dies gilt umso mehr, als die Mieteinnahmen in der Regel auf langfristigen Verträgen beruhen und somit Erhöhungen der Finanzierungskosten nicht unmittelbar durch höhere Einnahmen ausgeglichen werden können. Folglich ist es Teil der Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe, einen wesentlichen Teil des Zinsaufwandes langfristig gegen Schwankungen abzusichern. Als Instrument zur Zinssicherung werden aktuell Zinsswaps eingesetzt. Darüber hinaus bildet die über die letzten Quartale gestiegene Quote von fix verzinsten Anleihen einen wesentlichen Bestandteil der Zinsabsicherungsquote.

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 815,8 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2019: 531,8 Mio. €) sowie 43,0 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2019: 43,9 Mio. €). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag

zum Stichtag bei rund 7,0 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 4,9 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cashflow-Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, und jenen, für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cashflow-Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivaten“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Zum Stichtag 31.12.2020 waren Kontrakte mit einem Nominale von insgesamt 633,7 Mio. € und einem Marktwert von -80,9 Mio. € als Fair Value Derivate klassifiziert (31.12.2019: 575,6 Mio. € bzw. -102,8 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2020 über als Cashflow-Hedge klassifizierte Kontrakte mit einem Nominale in Höhe von 225,0 Mio. € sowie einem beizulegenden Zeitwert von -2,6 Mio. €).

ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2020 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,7% auf 235,6 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 56% des gesamten Mietertrags mit dem zentral- und osteuropäischen Portfolio erwirtschaftet, gefolgt von Deutschland mit rund 33% und Österreich mit rund 13%.

Diese positive Entwicklung des Vermietungsgeschäftes steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem organischen Portfoliowachstum der letzten Monate. Mit den Objekten MY.O (München) sowie MY.B und Bürogebäude Kunstdcampus (beide Berlin) wurden drei hochwertige Büroimmobilien fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen.

Darüber hinaus leisteten höhere Vermietungsquoten in den ebenfalls erfolgreich entwickelten Bürogebäuden Orhidea Towers (Bukarest) und ViE (Wien) sowie in den angekauften Bürogebäuden Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen positiven Beitrag zum Mietwachstum im Jahresvergleich.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlauzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2020 entfielen auf derartige Linearisierungen 4.172 Mio. € (2019: 1.592 Mio. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten,

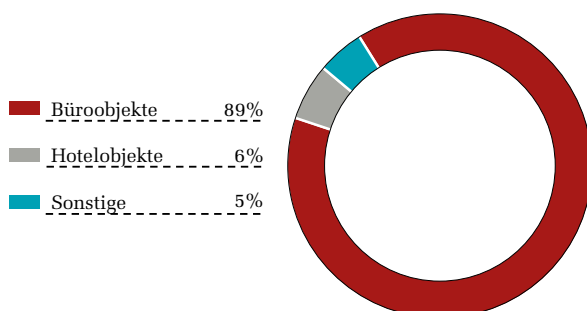
blieben mit –26,0 Mio. € auf gleichem Niveau im Jahresvergleich (2019: –25,9 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (– 5,2 Mio. €), Vermittlungshonorare (–1,2 Mio. €), Instandhaltungen (–4,9 Mio. €), Forderungswertberichtigungen (–6,1 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–9,2 Mio. €).

Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 7,7% von 194,7 Mio. € auf 209,7 Mio. € gesteigert. Die Covid-19-Pandemie hat zum Bilanzstichtag das Nettomietergebnis mit –6,8 Mio. € belastet. Dies betrifft vor allem Einzelwertberichtigungen und in einem geringeren Ausmaß Mietreduktionen, denen jedoch gegenläufige Effekte aus Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) gegenüberstehen. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen. Demgegenüber wurde in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern ein positiver Effekt in Höhe von 3,7 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern) im zweiten Quartal verbucht.

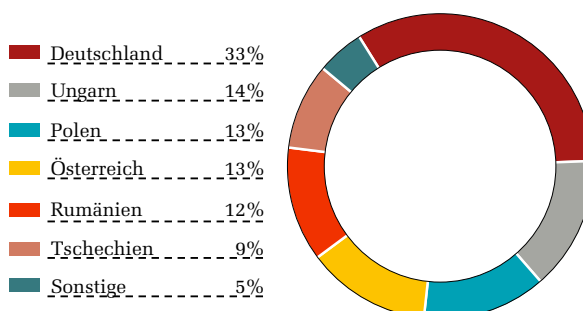
Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 88,2% im Vorjahr auf 89,0% .

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –2,2 Mio. € (2019: –3,2 Mio. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
(Basis: 235,6 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN
(Basis: 235,6 Mio. €)



 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2019 AUF 2020 ¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
2019	29,7	66,4	124,6	220,7
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	-0,6	-0,5	-0,1	-1,2
aus Neuzugängen	0,0	1,1	1,0	2,1
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,8	5,2	2,9	8,9
aus fertig gestellten Projekten	0,0	6,1	0,0	6,1
durch Objektverkauf	-0,3	0,0	-0,8	-1,1
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	0,0	11,9	3,0	14,9
2020	29,7	78,3	127,6	235,6

¹⁾ Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 10,7 Mio. €

 INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2020	2019
Personalaufwand	-45,9	-41,7
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9,1	-8,2
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-1,9	-2,6
Büromiete	-0,8	-0,7
Reisekosten und Transportkosten	-0,4	-1,2
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2,7	-3,0
Sonstige indirekte Aufwendungen ¹⁾	-29,0	-2,9
Zwischensumme	-89,7	-60,3
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	15,2	14,3
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1,4	2,5
Indirekte Aufwendungen	-73,2	-43,5

¹⁾ Der Wert beinhaltet mögliche Gerichtsgebühren für die von CA Immo im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten.

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden 2020 Verkaufserlöse in Höhe von 43,3 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –35,4 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 7,9 Mio. € (2019: –1,3 Mio. €). Der größte wertmäßige Ergebnisbeitrag wurde mit dem Verkauf des von CA Immo entwickelten Wohnprojektes NEO Living in München generiert.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 43,9 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 15,6 Mio. €. Den wertmäßig größten Gewinn steuerte die Veräußerung des Bürogebäudes Cube in Berlin sowie der Verkauf von nicht-strategischen Immobilien in Graz bei.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen fielen im Jahresvergleich um –3,9% und beliefen sich auf 8,2 Mio. € (2019: 8,5 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon, darüber hinaus auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stiegen im Jahr 2020 von –43,5 Mio. € im Vorjahr um 68,4% auf –73,2 Mio. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Der Wert beinhaltet mögliche Gerichtsgebühren für die von CA Immo im zweiten Quartal 2020 im Zusammenhang mit der im Jahr 2004 abgeschlossenen Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften (BUWOG) eingebrachten Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Bereinigt um diesen Einmaleffekt in Höhe von rund –25,5 Mio. € lagen die indirekten Aufwendungen mit –47,7 Mio. € 9,7% über dem Vorjahreswert.

Während die Personalkosten des Konzerns, wie in der Tabelle oben dargestellt, auf Jahressicht anstiegen (–45,9 Mio. € gegenüber –41,7 Mio. € im Vorjahr), konnten die Sachkosten im Jahresvergleich reduziert werden. Die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ blieb mit

15,2 Mio. € (2019: 14,3 Mio. €) im Wesentlichen unverändert. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1,2 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 0,7 Mio. € im Jahr 2019.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 195,6 Mio. € um 13,9% über dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 171,7 Mio. €. Dieser Zuwachs basiert im Wesentlichen auf dem höheren Vermietungsergebnis sowie dem gegenüber 2019 signifikant gesteigerten Verkaufsergebnis.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 109,2 Mio. € generierte das Segment Zentral- und Osteuropa mit rund 56% den größten Anteil. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Ungarn, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 28,6 Mio. € (15%), gefolgt von Rumänien mit 26,9 Mio. € (14%) und Polen mit 26,4 Mio. € (14%). Auf das Segment Deutschland entfielen 92,4 Mio. € (47%), das Segment Österreich generierte mit –6,1 Mio. € keinen positiven Beitrag zum Konzern-EBITDA.

Das um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte EBITDA belief sich auf 221,1 Mio. €, ein deutlicher Zuwachs von 28,7% zum Vorjahreswert, der die robuste operative Geschäftsentwicklung des Unternehmens widerspiegelt.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2020 auf 352,1 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –168,6 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 183,5 Mio. € außerordentlich positiv dar, lag aber signifikant unter dem Vorjahreswert (2019: 462,8 Mio. €). Der im vierten Quartal 2020 gebuchte Immobilienbewertungseffekt in Höhe von 205,0 Mio. € konnte folglich den in den ersten drei Quartalen gebuchten Bewertungsverlust von –21,5 Mio. € mehr als kompensieren.

Das Ergebnis reflektiert das trotz der Covid-19 Pandemie weiterhin attraktive Marktumfeld in Deutschland und insbesondere in Berlin, dem größten Portfoliosegment der CA Immo. Darüber hinaus generierte die profitable Immobilienentwicklungstätigkeit des Unternehmens, sowohl hinsichtlich des Baufortschritts von laufenden Projekten in Bau als auch in Bezug auf die Entwicklung der Grundstücksreserven, positive Wertanpassungen. Demgegenüber stehen aber auch negative Effekte, die sich in erster Linie auf unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffene Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel sowie auf Bestandsgebäude in Zentral- und Osteuropa konzentrieren.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 270,0 Mio. €. Die wertmäßig größten Beiträge lieferten das Berliner Bestandsportfolio und insbesondere Objekte wie Hamburger Bahnhof, Tour Total und Hallesches Ufer. Weitere signifikante Wertzuwächse verbuchten unter anderem das Bestandsgebäude MY.O in München sowie das zu 100% vorvermietete Entwicklungsprojekt Hochhaus am Europaplatz in Berlin. Darüber hinaus erfolgten positive Wertanpassungen von in Entwicklung befindlichen Grundstücken in Frankfurt und München.

Demgegenüber verbuchte Österreich einen Bewertungsverlust in Höhe von –12,5 Mio. €. Zentral- und Osteuropa verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von –74,0 Mio. €. In Osteuropa wurde aufgrund von Marktveränderungen (Anstieg Markttrenditen) überwiegend eine Reduktion von Marktwerten festgestellt, wobei jedoch bei einzelnen Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren auch Marktwert erhöhungen beobachtet wurden. In Österreich wurden Marktwertreduktionen von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien verbucht.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2020 summierte sich dieser Beitrag auf 1,9 Mio. € (2019: 3,7 Mio. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 375,4 Mio. € und lag bedingt durch das geringere Neubewertungsergebnis um –40,8% unter dem entsprechenden Vorjahreswert (633,7 Mio. €).

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 360,2 Mio. € den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte 2020 auf EBIT-Basis –19,5 Mio. €, Zentral- und Osteuropa 34,8 Mio. €.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2020 auf –27,2 Mio. € gegenüber –94,4 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, lag mit –42,3 Mio. € unter dem Vorjahreswert (2019: –43,1 Mio. €). Diese Ergebnisposition beinhaltet einen im zweiten Quartal gebuchten positiven Effekt in Zusammenhang mit einem zugunsten der CA Immo Gruppe entschiedenen Verfahren über die Entrichtung von Gebäudesteuern in Höhe von 5,2 Mio. € (Auflösung von Rückstellungen für Verspätungszinsen). Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 4,9 Mio. € (2019: 5,9 Mio. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,30% (2019: 1,71%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf 21,4 Mio. € (2019: –59,2 Mio. €). Der Wert des Jahres 2020 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von 32,2 Mio. € (2019: –38,4 Mio. €). Dieses Instrument besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet.

Die Zinsentwicklung über das Jahr 2020 führte darüber hinaus zu einem negativen Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von –10,8 Mio. € (2019: –20,7 Mio. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit –3,6 Mio. € unter dem Wert der Referenzperiode (2019: 11,5 Mio. €). Der Vorjahreswert inkludierte die Dividende aus der Beteiligung an der Immofinanz (4,3 Mio. €), die im vierten Quartal 2019 erfolgreich verkauft wurde.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –2,7 Mio. € (2019: –3,6 Mio. €). Der Wert des ersten Quartals 2020 beinhaltet einen Einmaleffekt in Bezug auf den

Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen in Höhe von –5,1 Mio. €.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 348,3 Mio. € (2019: 539,3 Mio. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen deutlichen Rückgang von –35,4% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2020 eine Höhe von –94,3 Mio. € (2019: –146,0 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 254,0 Mio. € um –35,4% unter dem Vorjahreswert von 393,3 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) belief sich auf 2,73 € (2019: 4,23 € je Aktie).

Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 185,1 Mio. € (2019: 117,6 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2020 auf –334,7 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –39,9 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf 650,1 Mio. € (2019: –12,8 Mio. €).

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2020	2019	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	439,1	374,5	17
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	185,1	117,6	57
- Investitionstätigkeit	–334,7	–39,9	>100
- Finanzierungstätigkeit	650,1	–12,8	n.m.
Veränderung der liquiden Mittel	500,5	65,0	>100
Sonstige Veränderungen ¹⁾	–4,7	–0,3	>100
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	934,9	439,1	>100

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

FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2020 wurde ein FFO I in Höhe von 133,8 Mio. € generiert, 0,4% über dem Vorjahreswert von 133,3 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,44 € – eine Steigerung von ebenso 0,4% zum Vorjahreswert (2019: 1,43 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 126 Mio. € wurde damit übertroffen. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 22,9 Mio. € (2019: 9,3 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie administrative Aufwendungen (26,7 Mio. €, inkl. Aufwendungen in Zusammenhang mit der von der CA Immo im zweiten Quartal eingebrachten Schadenersatzklage rund um die Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften und damit verbundene Rechtskosten in Höhe von rund 26,1 Mio. €) sowie operative Aufwendungen in Höhe von –3,7 Mio. €. Letztere beinhalten im Wesentlichen einen im zweiten Quartal gebuchten positiven Effekt durch die Auflösung von Rückstellungen für immobilienbezogene Steuern. Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte des Vorjahres umfassten in erster Linie Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen (3,1 Mio. €), Finanzierungsaufwände (2,8 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (–0,7 Mio. €).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und summierte sich auf 141,1 Mio. € gegenüber 122,3 Mio. € (+15,4% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 1,52 € je Aktie (2019: 1,31 € je Aktie).

Der um den BUWOG-Einmaleffekt bereinigte FFO II belief sich auf 167,7 Mio. €, ein substantieller Zuwachs zum Vorjahreswert in Höhe von 38,3% (2019: 1,80 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2020	2019
Nettomietergebnis (NRI)	209,7	194,7
Erlöse aus Dienstleistungen	8,2	8,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	1,2	-2,4
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	9,4	6,1
Indirekte Aufwendungen	-73,2	-43,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3,9	4,7
Finanzierungsaufwand	-42,3	-43,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	3,5	10,4
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	22,9	4,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	133,8	133,3
Ergebnis aus Immobilienhandel	7,9	-1,3
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	43,9	15,6
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,1	-0,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,4	5,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	55,3	19,4
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	-1,2	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	-5,1	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-26,4	-9,3
Tatsächliche Ertragsteuer	-15,5	-21,1
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	141,1	122,3

¹⁾ Ohne IFRS 9 – Bereinigung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Beinhaltet sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.660,4 Mio. € auf (83,0% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 4.723,1 Mio. € (31.12.2019: 4.292,9 Mio. €) reflektiert das starke Portfoliowachstum des Konzerns sowohl organisch aus der eigenen Projektentwicklungspipeline als auch durch externe Zukäufe von Bestandsimmobilien in den Kernmärkten Berlin und Warschau.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ reduzierte sich geringfügig im Vergleich zum 31.12.2019 um -3,2% auf 791,1 Mio. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.596,2 Mio. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2019 (5.186,4 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 57,6 Mio. € beliefen (31.12.2019: 67,8 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln summierte sich zum Bilanzstichtag auf 934,9 Mio. € und lag damit über dem Niveau zum 31.12.2019 (439,1 Mio. €). Dieser signifikante Zuwachs reflektiert unter anderem einen Teil der Nettoerlöse in Höhe von rund 400 Mio. € aus der im ersten Quartal durchgeführten Eurobond-Kapitalmarkttransaktion der CA Immo sowie der Green Bond-Emission im vierten Quartal mit einem Volumen von 350 Mio. €.

Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2020 um 5,4% von 2.968,0 Mio. € auf 3.128,3 Mio. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 253,9 Mio. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (-93,0 Mio. €) reflektiert.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 15,8% auf 6.820,3 Mio. € (31.12.2019: 5.888,7 Mio. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 45,9% weiterhin im strategischen Zielbereich (31.12.2019: 50,4%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.827,5 Mio. €, 34,8% über dem Vorjahreswert von 2.097,3 Mio. €. Die Steigerung steht in Zusammenhang mit den oben erwähnten Anleiheemissionen. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.656,3 Mio. € auf 1.890,5 Mio. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 60,4% (31.12.2019: 55,8%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 33,8% gegenüber 31,9% zum Ende des letzten Jahres.

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	3.128,3	2.968,0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.622,2	1.850,9
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	205,3	246,5
Liquide Mittel	-934,9	-439,1
Verfügungsbeschränkte Mittel	-2,1	-1,9
Nettoverschuldung	1.890,5	1.656,3
Eigenkapitalquote	45,9	50,4
Gearing (net)	60,4	55,8
Gearing (gross)	90,4	70,7
Loan-to-Value (Netto)	33,8	31,9
Loan-to-Value (Brutto)	50,5	40,4

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2020 in %	Mio. €	2019 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	5.527,1	81	5.125,0	87	8
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	57,6	1	67,8	1	-15
Immaterielles Vermögen	3,0	0	5,2	0	-42
Finanzanlagen und Sonstiges	68,3	1	91,4	2	-25
Steuerabgrenzung	4,4	0	1,8	0	>100
Langfristiges Vermögen	5.660,4	83	5.291,2	90	7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	37,1	1	0,0	0	n.m.
Zum Handel bestimmte Immobilien	35,2	1	61,3	1	-43
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	152,8	2	97,0	2	57
Wertpapiere	0,0	0	0,0	0	n.m.
Liquide Mittel	934,9	14	439,1	7	>100
Kurzfristiges Vermögen	1.159,9	17	597,5	10	94
Summe Aktiva	6.820,3	100	5.888,7	100	16
Eigenkapital	3.128,3	46	2.968,0	50	5
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	45,9		50,4		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.622,2	38	1.850,9	31	42
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	205,3	3	246,5	4	-17
Übrige Verbindlichkeiten	328,2	5	350,4	6	-6
Steuerabgrenzung	536,3	8	473,0	8	13
Summe Passiva	6.820,3	100	5.888,7	100	16

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NAV - KENNZAHLEN

		31.12.2020
EPRA NAV	Mio. €	3.818,6
EPRA NAV je Aktie	€	41,05
EPRA NNNAV	Mio. €	3.363,1
EPRA NNNAV je Aktie	€	36,15
EPRA NRV	Mio. €	4.346,7
EPRA NRV je Aktie	€	43,58
EPRA NTA	Mio. €	3.999,3
EPRA NTA je Aktie	€	40,09
EPRA NDV	Mio. €	3.423,4
EPRA NDV je Aktie	€	34,32

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2020 bei 3.128,3 Mio. € (33,63 € je Aktie, unverwässert), gegenüber 2.968,0 Mio. € zum Jahresende 2019 (31,90 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 5,4%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis in Höhe von 254,0 Mio. € auch die sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 93,0 Mio. € bzw. 1,00 Cent je Aktie lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2020 bei 8,6% (unverwässert).

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 41,05 € je Aktie (2019: 38,36 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2020 auf 36,15 € je Aktie (2019: 33,69 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 93,0 Mio. Stück (31.12.2019: 93,0 Mio. Stück).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 29,77 € zum 31.12.2020, verglichen mit dem Aktienkurs von 31,35 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,7 Mio. erhöhen

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2020 verwässert	31.12.2020 unverwässert	31.12.2019
Eigenkapital (NAV)	3.128,2	3.128,2	2.967,9
Optionsausübungen	235,3	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	3.363,5	3.128,2	2.967,9
NAV/Aktie in €	33,72	33,63	31,90
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	9,7	9,7	7,5
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	151,0	151,0	127,3
- Finanzinstrumente	0,4	0,4	0,0
Latente Steuern	529,2	529,2	466,1
EPRA NAV nach Anpassungen	4.053,9	3.818,6	3.568,9
EPRA NAV je Aktie in €	40,64	41,05	38,36
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-0,4	-0,4	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-32,2	-64,6	-99,6
Latente Steuern	-396,3	-390,5	-335,3
EPRA NNNAV	3.625,0	3.363,1	3.133,9
EPRA NNNAV je Aktie in €	36,34	36,15	33,69
Aktienkurs (Stichtag)	31,35	31,35	37,45
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.747.036	93.028.299	93.028.299

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

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

EPRA Net Reinstatement Value

Das Ziel der EPRA Net Reinstatement Value - Kennzahl ist es, den Wert des Nettovermögens auf einer langfristi-

gen Basis hervorzuheben. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, von denen nicht erwartet wird, dass sie sich unter normalen Umständen herauskristallisieren, wie z. B. die Fair-Value-Bewegungen bei Finanzderivaten und latente Steuern auf Immobilienbewertungsüberschüsse, sind daher ausgeschlossen. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um das Unternehmen auf der Grundlage seiner aktuellen Kapital- und Finanzierungsstruktur über die Investitionsmärkte nachzubilden, sollten damit verbundene Kosten wie Grunderwerbsteuern einbezogen werden.

EPRA Net Tangible Assets

Die der Berechnung des EPRA Net Tangible Assets zugrundeliegende Annahme geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte erwerben und veräußern,

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

wodurch bestimmte Niveaus an latenten Steuerverbindlichkeiten herauskristallisiert werden.

EPRA Net Disposal Value

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Shareholder Value zu verstehen, wenn die Vermögenswerte des Unternehmens verkauft und/oder die Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Zu

diesem Zweck bietet der EPRA Net Disposal Value dem Leser ein Szenario, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in ihrem vollen Umfang berechnet werden, einschließlich der nicht in der Bilanz ausgewiesenen Steuerbelastung, abzüglich der daraus resultierenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als "Liquidations-NAV" betrachtet werden, da die beizulegenden Zeitwerte in vielen Fällen keine Liquidationswerte darstellen.

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

Mio. €	31.12.2020			31.12.2019		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	3.128,2	3.128,2	3.128,2	2.967,9	2.967,9	2.967,9
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	235,3	235,3	235,3	264,1	264,1	264,1
Verwässerter NAV	3.363,5	3.363,5	3.363,5	3.231,9	3.231,9	3.231,9
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	9,7	9,7	8,2	7,5	7,5	6,1
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	151,0	138,8	110,9	127,3	117,5	94,0
Verwässerter NAV zum Marktwert	3.524,2	3.512,0	3.482,5	3.366,8	3.356,9	3.332,1
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	531,2	451,9		470,6	438,3	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	40,5	37,4		29,6	29,6	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-2,0	-2,0	-2,0	-4,5	-4,5	-4,5
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			-57,2			-47,4
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	252,8	0,0		211,4	0,0	
NAV	4.346,7	3.999,3	3.423,4	4.073,9	3.820,3	3.280,2
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	99.747.036	99.747.036	99.747.036	99.657.313	99.657.313	99.657.313
NAV je Aktie in €	43,58	40,09	34,32	40,88	38,33	32,91

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2020 auf Basis des Konzernergebnisses liegt mit 8,3% (2019: 14,0%) deutlich über diesem Zielwert. Der Rückgang zum Vorjahr ist auf das geringere Immobilienneubewertungsergebnis zurück zu führen. Mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung der CA Immo Gruppe in den letzten Jahren wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den

Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel Strategie).

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

Da die Finanzkennzahlen letztendlich den Erfolg darstellen, der im operativen Immobiliengeschäft erzielt wird, sind diesen eine Reihe sonstiger, nichtfinanzieller Leistungsindikatoren vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind. Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren in Bezug auf Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie hinsichtlich Achtung der Menschenrechte als auch Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden im ESG - Bericht und Anhang ausführlich dargestellt und erläutert.

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die zentrale Herausforderung des aktuellen Jahres wird die Bekämpfung der Covid-19 Pandemie bleiben. Trotz erster Fortschritte bei den weltweiten Impfkampagnen dürfte das Infektionsgeschehen dynamisch bleiben. Mit einer möglichen Verbesserung der Pandemielage ab dem Frühjahr könnte eine Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front spürbar werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die weltweiten Eindämmungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2021 in Kraft bleiben, bevor sie im weiteren Verlauf verstärkt gelockert werden. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2021 wieder kräftig wachsen wird. Aktuelle Wirtschaftswachstumsprognosen gehen davon aus, dass die europäische Wirtschaft im Jahr 2021 um etwa 4% und im Jahr 2022 um etwa 3% steigen und somit im Laufe des Jahres 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird.

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

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der vergangenen Jahre verfügt CA Immo über eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten. Trotz der, angesichts der Covid-19 Pandemie, herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird eine weiterhin robuste Geschäftsentwicklung des Kernsegmentes Bestandsimmobilien (rund 85% des gesamten Immobilienvermögens) erwartet.

Darüber hinaus sollen neben der Fortführung des organischen Wachstums durch profitable Projektentwicklungstätigkeit zusätzlich selektive Ankäufe von Bestandsimmobilien mit Wertschaffungspotenzial in den Kernmärkten umgesetzt werden. Die dadurch zu erwartende Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, soll die nachhaltige Profitabilität von CA Immo weiter erhöhen.

Die Portfoliostrategie des Unternehmens setzt unverändert auf ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowohl in Bezug auf Standort- als auch Gebäudequalität und eine klare Fokussierung auf attraktive Metropolen in Zentral- und Osteuropa. In diesem Zusammenhang soll die strategische Kapitalrotation kontinuierlich umgesetzt werden. Nach dem Rückzug aus den nicht-strategischen Märkten Zagreb (September 2020), Graz (Dezember 2020) und Bratislava (März 2021) ist auch ein Verkauf der beiden Bürogebäude in Belgrad geplant. Verkäufe innerhalb der Büroportfolios in den strategischen Märkten und eine Reinvestition der Verkaufserlöse in Zukäufe von strategischen Bestandsimmobilien bzw. in die Entwicklungspipeline des Unternehmens zielen darauf ab, die Qualität des Portfolios in Bezug auf Lage, physische und nachhaltige Gebäudequalität sowie Effizienz der Bewirtschaftung zu optimieren.

Development

Im Jahr 2020 wurden vier Entwicklungsprojekte erfolgreich fertig gestellt, im Folgejahr sind weitere Fertigstellungen von Bürogebäuden in Mainz (ZigZag) sowie in Prag (Mississippi House und Missouri Park) geplant. Die Entwicklung von umfangreichen Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein signifikantes langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll.

Im März 2021 konnte einer der größten Mietverträge in der Unternehmensgeschichte mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) über 34.850 m² Nutzfläche abgeschlossen werden. Die damit erzielte 100%-Vorvermietung gibt den Startschuss für die Entwicklung des hochqualitativen Bürogebäudes „Upbeat“ in der Berliner Europacity mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 300 Mio. €.

Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie in den Kapiteln „Strategie“, „Immobilienvermögen“, „Immobilienvermögen in Entwicklung“ sowie „Entwicklungspotenzial“.

Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur mit einer sehr soliden Liquiditätsposition. Die erstmaligen Emissionen einer Benchmark-Anleihe sowie eines Green Bond in 2020 repräsentieren einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, mit dem die Diversifikation der Finanzierungsstruktur und deren Optimierung deutlich beschleunigt wurde. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“.

Sowohl das Baa2 – Rating als auch der stabile Ausblick wurden von Moody’s in einer Credit Opinion am 18. Januar 2021 bestätigt. Nach Ankündigung des Kernaktionärs Starwood Capital ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen, setzte die Ratingagentur das Rating „Under Review for Downgrade“ sowie den Ausblick ebenso auf „Under Review“. Diese Veränderung spiegelt gemäß einer Aussendung von Moody’s die Ungewissheit wider, ob Starwood Capital „Kontrolle über CA Immo erlangt und ob dies zu Änderungen im Geschäfts-, Finanz- oder Liquiditätsprofil von CA Immo führt.“

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2021 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.
- CA Immo ist darauf angewiesen, dass Unternehmen im Zuge des Rückgangs der Pandemie wieder in ihre physischen Büros zurückkehren. In diesem Zusammenhang ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und die Etablierung von „Work-from-Home“ mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende und Jahreszielsetzung 2021

Für das Geschäftsjahr 2020 plant der Vorstand, eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vorzuschlagen.

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 (FFO I) wird im Rahmen der Präsentation des ersten Quartals im Mai 2021 bekannt gegeben.

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2021 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Antizipiertes Pflichtangebot von Starwood Capital

Am 8.1.2021 kündigte SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Absicht an, ein antizipiertes Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen und ihre Beteiligung an der Gesellschaft von derzeit 29.999893% der gesamten Stimmrechte weiter zu erhöhen. Die Angebotsunterlage wurde am 22.2.2021 veröffentlicht. Ab diesem Tag haben die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen und ihre Aktien und Wandelschuldverschreibungen in das Angebot einzuliefern. Die Annahmefrist endet am 9.4.2021, 17.00 (CET). Der den Aktionären der CA Immo ursprünglich angebotene Preis von 34,44 € je CA Immo Aktie wurde am 26.2.2021 auf 36,00 € erhöht ("Aktien Angebotspreis"). Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wird ein Preis von etwa 138.628,59 € (ursprünglich 132.621,35 €) je Wandelschuldverschreibung mit Nominalbetrag von 100.000 € geboten ("WSV Angebotspreis"). Der Aktien Angebotspreis und der WSV Angebotspreis verstehen sich cum Dividende. Das antizipierte Pflichtangebot ist auf den Erwerb sämtlicher ausstehender CA Immo Aktien und Wandelschuldverschreibungen gerichtet, die nicht von der Bieterin oder von der CA Immo selbst gehalten werden. Eine Mindestannahmeschwelle ist jedoch nicht vorgesehen. Der Vollzug des Angebots steht unter der aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigaben in Österreich, Deutschland und Polen. Die Äußerungen des Vorstands sowie des Aufsichtsrats zu diesem Angebot wurden am 8.3.2021 veröffentlicht und stehen – wie auch die Angebotsunterlage – auf der Website der Gesellschaft in der Rubrik Investor Relations/Übernahmeangebote zu Verfügung.

Verkäufe

CA Immo und Mainzer Stadtwerke AG haben als Joint Venture Partner der Zollhafen Mainz GmbH Co. KG am 22. Dezember 2020 den Verkauf der Baufelder „Hafensinsel I“ und „Marina“ notariell beurkundet. Der Verkaufspreis (50%-CA Immo-Anteil) liegt deutlich über dem letzten CA Immo-Buchwert (gem. IAS 2) zum dritten Quartal 2020. Das Closing der Transaktion ist für das 1. Quartal 2021 vorgesehen.

Im Dezember 2020 hat die CA Immo darüber hinaus einen Vertrag zum **Verkauf eines Grundstücks in Düsseldorf** unterschrieben. Der Vertrag bedingt den Verkauf des angrenzenden Grundstücks eines Dritten. Die CA Immo Gruppe hat das Grundstück zum 31.12.2020 zum stand-alone Fair Value bewertet. Eine Umwertung auf den aus der

gemeinsamen Transaktion entstehenden Fair Value wurde nicht durchgeführt, da der Vollzug der Transaktion von einem Dritten abhängig ist und die Entscheidung nicht vollständig bei der CA Immo liegt. In 2020 hat die CA Immo keinen ergebniswirksamen Effekt aus dieser Verkaufstransaktion realisiert.

Ende Februar 2021 schloss CA Immo den **Verkauf der Bürogebäude Bratislava Business Center 1 und 1 Plus** (BBC 1) ab. Der Bürokomplex umfasst eine vermietbare Fläche von rd. 25.500 m². Der Verkauf des BBC 1 markiert den Ausstieg aus dem kleinen non-core-Markt Slowakei.

Vermietungen

Im März 2021 hat CA Immo mit der Deutschen Kreditbank AG (DKB) einen langfristigen Mietvertrag über rd. 34.850 m² Mietfläche für die Landmark-Büroentwicklung Upbeat in der Berliner Europacity abgeschlossen. Upbeat wird als hochwertiges und nachhaltiges Bürogebäude entwickelt und soll mindestens die Zertifizierungen DGNB (Gold), WiredScore (Platin) und WELL (Gold) erhalten. Mit Abschluss des Mietvertrages ist das Büroentwicklungsprojekt zu 100% vorvermietet. Der Baubeginn wird für das zweite Halbjahr 2021 und die Fertigstellung für 2025 erwartet, das Gesamtinvestment der CA Immo inklusive Grundstück beläuft sich auf rund 300 Mio. €.

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 Gebäudedekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemieschutz) im Fokus.

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

RISIKOBERICHT



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 eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die Etablierung eines bewussten Umgangs mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Geschäftsstrategie resultierenden Risiken und beschreibt diese Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die daraus abzuleitenden Richtlinien für den Umgang mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen 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 zusammentrifft (wie auch zum Thema „Covid-19-Pandemie“ der Fall). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung

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

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die 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 laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo im 3-Jahres-Rhythmus eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zusätzlich 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 des Zeitraumes von einem Jahr. 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 ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspoliti-

schen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschaftsentwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche 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 sowie insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte.

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

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen.

Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen oder Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020 war gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Die Pandemie hat Europa weiterhin fest im Griff. Praktisch überall schnellten die Infektionszahlen ab dem 3. Quartal 2020 hoch. Die Länder reagierten darauf erneut mit weiterreichenden Einschränkungen. Erneute Lockdowns lassen die europäische Wirtschaft voraussichtlich stärker einbrechen, als noch Mitte des Jahres 2020 erwartet (siehe auch Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“).

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen bzw. schließen wegen geringer Auslastungsraten. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden die Auswirkungen.

Der **Immobilientransaktionsmarkt** entwickelte sich bedingt durch die Pandemie und den damit verbundenen Wirtschaftseinbruch mit Ausnahme von Deutschland stark rückläufig. Das in den Kernmärkten von CA Immo registrierte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag zwischen 30% (Osteuropa) und 50% (Österreich) unter dem Wert des Vorjahres. In Deutschland belief sich der Rückgang gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres auf unter 6%. Transaktionen pausieren auf Grund von Problemen in Preisfindung und Finanzierung oder werden sogar abgebrochen.

Mit Ausnahme von Wien, wo die **Vermietungsleistung** bisher noch konstant war und Effekte erst in 2021 erwartet werden, verzeichneten alle Kernstädte von CA Immo durch die herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, 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 in 2020 deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office 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 ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur **Insolvenz einzelner Mieter** und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur und des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch.

Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2020, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen vor allem in den Kernmärkten Österreich und Osteuropa auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

Bei **Projektentwicklungen** ist unter den gegenwärtigen Marktbedingungen – 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.

Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche langfristigen Auswirkungen die Covid-19-Pandemie haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Diese Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe,

bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

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

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenvertrauen beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Immobilienpreise, Marktmieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Markt-

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

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 die langfristigen strukturellen Trends der zunehmenden Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 55% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Erhöhung des Deutschland Anteils auf 60-65% vor. 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 über 50% angestrebt. Zugunsten einer kritischen Marktrelevanz soll pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von ca. 500 Mio. € gehalten werden. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen

und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z.B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 30% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2020 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Intercity Hotel GmbH aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieterlöse nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als 10 Jahre betragen.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken in-house Kompetenzen 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, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von

Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Immobilien und rund 15% Entwicklungsprojekte in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

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

Im Vermietungsmarkt ist der **Wettbewerb** um namhafte Mieter intensiv; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über

die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, ist die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Nicht zuletzt sind hier die zuvor erwähnten negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie bedingten behördlich angeordneten Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu 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 und bedarf bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur

in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

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

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 Umwelttrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich

sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.



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 Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing). Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen – finden Sie im ESG Report.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind, bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen kön-

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage

aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die Anfang Dezember 2020 verkündeten erstinstanzlichen (allerdings noch nicht rechtskräftigen) Strafurteile gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen gesetzt wurden. Das Strafgericht hat CA Immo mit den geltend gemachten Privatbeteiligtenansprüchen gegen die Beklagten auf Schadenersatz von 1,9 Mrd. € auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Eine vertiefende Einschätzung der konkreten Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen Schadenersatzverfahren ist erst nach schriftlicher Urteilsausfertigung und in der Folge nach Abschluss sämtlicher allfälliger Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Ein Strafurteil hat prozessual keine Bindungswirkung für die geltend gemachten zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten. Für das Schadenersatzverfahren wurde bis dato vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von rund 25 Mio. € für Gerichtsgebühren gebildet.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen. Dem Korruptionsrisiko wird durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeden 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 ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](http://caimmo.com)) zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Steuerliche Risiken

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

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partnerrisiken

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

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Im Ergebnis ist sie daher von der Bereitschaft von Banken und des Kapitalmarktes abhängig, zusätzliches Fremdkapital zur Verfügung zu stellen oder vorhandene Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu prolongieren. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich ständig. Die Attraktivität von Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der Gruppe beeinflusst werden können

(Marktzinsen, geforderte Sicherheiten etc.). Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen.

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als 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

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 94% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung

des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungseingängen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht 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.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern	- Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit	- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung
FINANZIERUNGEN - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase	- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf	- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
WECHSELKURSENTWICKLUNG - Entwicklung der Fremdwährungskurse	- Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen
ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG - Einschätzung der Zinsentwicklung	- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/Floors/Caps) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 28% per 31. Dezember 2020 (27.908.386 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 Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Mit einem Anteil von rund 6% bzw. rund 4% zählen die S IMMO Gruppe sowie BlackRock Inc. zu den größeren Aktionären von CA Immo. Darüber hinaus sind keine Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com)) 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. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023.

In der selben Hauptversammlung wurde das „bedingte Kapital 2013“ von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle

weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2019 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 8. November 2021, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2020 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandhalter 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. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2020.

Standards und Richtlinien der Berichterstattung

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

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

Die **EPRA SBPR-Richtlinien** bieten – basierend auf den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) – eine konsistente Methode zur vergleichbaren Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und decken die Kategorien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ab. Die **TCFD-Empfehlungen** stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken.

Darüber hinaus haben wir im Geschäftsjahr 2020 erstmals die im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen** erhoben und erläutert.

Einen wesentlichen Standard für die künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung wird zudem ab dem Geschäftsjahr 2021 die **EU Taxonomie-Verordnung** bringen. Die Themen und Ansätze dieser Verordnung wurden in der Erstellung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse bereits berücksichtigt.

Berichtsgrenzen und Abdeckung

Eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und –methodik findet sich im ESG-Anhang.

Berichterstattung: Status und Ausblick

Im Geschäftsjahr 2019 hat CA Immo begonnen, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an die EPRA sBPR Recommendations auszuweiten. Einen ersten Meilenstein dieser Initiative haben wir im September 2020 erreicht, als der in den Geschäftsbericht 2019 integrierte Nachhaltigkeitsbericht erstmalig mit einem „EPRA sBPR Gold“ Award sowie einem "EPRA sBPR Most Improved Award" ausgezeichnet wurde. Ziel für die kommenden Berichtsperioden ist es, unsere Berichterstattung in Anlehnung an internationale Standards, Best-Practice-Beispiele und die Anforderungen unserer Stakeholder weiter auszubauen.



Im Geschäftsjahr 2020 hat CA Immo diverse ESG-Ratings, u. a. das ISS ESG Corporate Rating, Climate Disclosure Project (CDP) und MSCI ESG Rating, aktiv überprüft und kommentiert.

Darüber hinaus wurde CA Immo ein weiteres Jahr in Folge im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht. Anhand dieser Berichts- und Rating-Aktivitäten wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren und Chancen, die sich in Form günstigerer Green-Bond-Emissionskon-

ditionen bieten, künftig intensiver zur Optimierung unserer Finanzierungsstruktur nutzen. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Nachhaltigkeitsberichterstattung soll auch der für CA Immo relevante Kanon an ESG-Rating-Reviews ergänzt und sowohl die Quantität als auch die Qualität der an die Ratingagenturen übermittelten Informationen weiter erhöht werden.

Überprüfung durch Dritte

Die Inhalte dieses Nachhaltigkeitsberichts wurden nicht von unabhängigen Dritten überprüft. Bei der Abschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer wurde lediglich geprüft, ob die notwendigen nichtfinanziellen Informationen offengelegt wurden. Über die Qualität der offengelegten Daten wurde keine Aussage getroffen.

Stakeholder Dialog und Engagement

Die Interessen und Anliegen unserer Stakeholder prägen unser Selbstverständnis und leiten unsere strategischen Entscheidungen. Der intensive Austausch mit unseren vielfältigen Anspruchsgruppen hilft uns, deren Bedürfnisse zu verstehen und unser Handeln darauf abzustimmen. Details hierzu finden sich im Corporate Governance Bericht.

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Im Jahr 2019 startete CA Immo unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ ein konzernweites Projekt zur Definition und Steuerung der strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten.



Die Ziele, Rahmenbedingungen, Maßnahmen und Meilensteine des Projekts wurden im Rahmen von Management Meetings mehrfach präsentiert. Parallel zur Erweiterung der externen Berichterstattung soll 2021 auch die interne Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten intensiviert werden – u. a. durch die Bildung weiterer Arbeitsgruppen und virtuelle Schulungen.

Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen

Informationen zur organisatorischen Verankerung, zu internen Kontroll- und Steuerungsprozessen der Nach-

haltigkeitsthemen sowie zur Verantwortlichkeit des Vorstands in diesem Zusammenhang finden sich im Corporate Governance Bericht.

Relevanz und Prioritäten der CA Immo Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung und -strategie den richtigen Prioritäten folgt, hat CA Immo im Geschäftsjahr 2020 erstmals eine Analyse zur Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt. Eine entsprechende Themenliste wurde auf Basis der Berichterstattung relevanter Mitarbeiter, Regularien und Nachhaltigkeitsstandards sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt.

Die Wesentlichkeitsanalyse dieses Themenspektrums erfolgte im Anschluss unter Berücksichtigung von drei Dimensionen: der Geschäftsrelevanz („Outside-In“¹⁾), der Signifikanz der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit („Inside-Out“²⁾) sowie einer Stakeholder-Bewertung. Nehezu die gesamte zweite Management-Ebene von CA Immo war in diesen Analyseprozess aktiv eingebunden. Im Zuge der Stakeholder-Befragung wurden alle CA Immo-Mitarbeiter eingeladen, eine Priorisierung der einzelnen Themen aus ihrer Sicht vorzunehmen; die Beteiligungsquote lag bei rund 50%. Eine entsprechende Themenbewertung aus Sicht der übrigen CA Immo-Stakeholdergruppen (u. a. Mieter, Investoren, Banken) wurde von deren internen CA Immo-Ansprechpartnern vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser dreidimensionalen Wesentlichkeitsanalyse sind im Folgenden in Form einer Matrix dargestellt. Die daraus abgeleiteten sechs Fokusthemen (stärkste Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bei gleichzeitig hoher Stakeholder-Relevanz) definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – und die damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Sie geben in Folge die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor. Die Berichterstattung zu den Fokusthemen ist durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet. Die zusätzlich zu den Fokusthemen in der untenstehenden

¹⁾ Auswirkungen von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft auf das Geschäftsmodell, die Strategie und Finanzlage von CA Immo

²⁾ Auswirkungen von CA Immo auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft

Matrix enthaltenen Nachhaltigkeitsthemen werden – teilweise in geringerem Detaillierungsgrad – ebenso in unserer Berichterstattung abgedeckt.

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

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

Ein wesentlicher Schritt zur Ermittlung und Gewichtung der für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsthemen war die Evaluierung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette. Hierbei wurden u. a. folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Lieferkette) wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert.

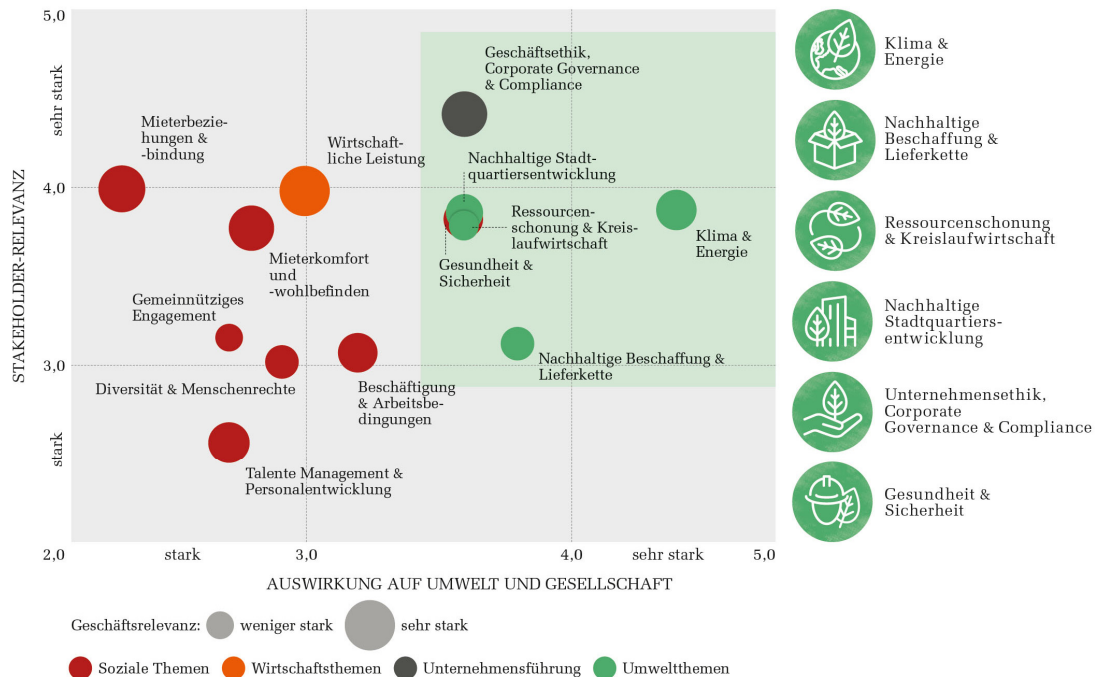
Umwelt:

- Umweltstandards in der Projektentwicklung (Energieeffizienz und CO₂-Emissionen im Bauprozess sowie der Produktdefinition, Materialauswahl, Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft)
- Brownfield vs. Greenfield Development (Biodiversität)
- Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, Abfallaufkommen und Wasserverbrauch im Gebäudebetrieb.

Gesellschaft und Wirtschaft:

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

NACHHALTIGKEIT BEI CA IMMO: WESENTLICHKEITSMATRIX UND FOKUSBEREICHE



Die Darstellung zeigt eine Übersicht der relevanten CA Immo Nachhaltigkeitsthemen gemäß deren Auswirkungsintensität auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft (horizontale Achse) sowie der Stakeholder Relevanz (vertikale Achse). Die Relevanz für den Unternehmenserfolg zeigt sich in der Größe der Kreisflächen. Die farblich markierte Fläche kennzeichnet die CA Immo Fokusbereiche (gleichermaßen hohe Auswirkung und Stakeholder Relevanz).

UN Sustainable Development Goals (SDGs)

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

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen an der Weiterentwicklung und Forschung im Immobiliensektor mit. So unterstützt CA Immo seit vielen Jahren als aktives Mitglied Organisationen, die

- nachhaltige Stadt- sowie Projektentwicklung fördern, z. B. die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB) oder das Urban Land Institute (ULI)

- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z.B. die European Public Real Estate Association (EPRA), den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) oder das Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG). Im Jahr 2020 hat sich CA Immo dem ESG Circle of Real Estate (ECORE)²⁾ angeschlossen und sich an der Entwicklung eines europäischen Scoringstandards beteiligt, der die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar machen soll.

Ziel dieses Engagements ist es, durch Innovationen, Best Practice und unternehmensübergreifende Branchenkooperation die Wettbewerbsfähigkeit sowohl auf operativer als auch auf Unternehmensebene langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo Mitgliedschaften findet sich auf unserer Konzernwebsite unter www.caimmo.com/membership.

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



Produziert und übersetzt vom UNO-Informationsservice (UNIS) Wien.

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

²⁾ www.ecore-scoring.com

FOKUSBEREICHE VON CA IMMO IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

Fokusbereich	Beschreibung	Schwerpunkthemen der EU Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
Klima & Energie	Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 2° Celsius zu halten. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO ₂ -Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.	Eindämmung des Klimawandels Anpassung an den Klimawandel	 <p>13 NACHHALTIGER KLIMASCHUTZ</p>
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Wir entwickeln Büro- und Hotelimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.	Umweltverschmutzung	 <p>12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION</p>
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	Wir setzen Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.	Kreislaufwirtschaft Wasser	 <p>12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION</p>
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.	Ökosysteme	 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</p>  <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.	Menschenrechte Arbeitnehmerrechte Bekämpfung von Korruption	 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM</p>  <p>10 WENIGERE UNGLEICHHEITEN</p>
Gesundheit & Sicherheit	Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter, Mitarbeiter und Dienstleister – sowohl im Gebäudebetrieb als auch in der Projektentwicklung. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.		 <p>3 GESUNDEHEIT UND WOHLERGEHEN</p>

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda: Ziele, Prinzipien und Maßnahmen

Unsere Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle aktuellen wesentlichen Unternehmensziele, Prinzipien und Maßnahmen im Kontext unserer Fokusbereiche zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo

aktiv zur Erreichung der von der Europäischen Union definierten Klima- und Umweltziele (Klimaneutralität bis 2050) und dem allgemeinen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beitragen. Ergänzende Tabellen und Informationen gemäß EPRA, TCFD und NaDiVeG finden Sie im ESG Anhang.

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Fokusbereiche	Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klima & Energie	<ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der durchschnittlichen CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb (vermeidbare Emissionen vermeiden, unvermeidbare Emissionen kompensieren) – Reduktion des Energieverbrauchs des Gebäudebestands (vermeidbare Emissionen reduzieren) – Erhöhung der Klimaresilienz des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> – 100% Strom aus erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter bezogen) – Kompensation laufender CO₂-Emissionen im Gebäudebetrieb durch den Kauf von Zertifikaten für vom Vermieter bezogenen Strom und Gas – Entwicklung einer Green-Lease-Strategie zur Erhöhung des Anteils an erneuerbarem Strom (vom Mieter bezogen) im Gebäudebestand – Digitale Messung von Energie-Kennzahlen für 100% des Multi-Tenant-Büroportfolios bis 2025 – Aktives Energiemanagement und energetische Optimierung des Bestandsportfolios – Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard – Definition eines konzernweiten Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung auf Basis von Mieterbedürfnissen und der EU-Taxonomie-Verordnung (inkl. vor-Ort-Integration erneuerbarer Energiequellen)
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	<ul style="list-style-type: none"> – Sozial- und Umweltauflagen in CA Immo Vergaberichtlinie 	<ul style="list-style-type: none"> – Verpflichtung aller Bau-Dienstleister zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz)
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung des Anteils an recyceltem/wiederverwertbarem Abfall – Reduktion des Wasserverbrauchs 	<ul style="list-style-type: none"> – Implementierung eines aktiven Abfallmanagementsystems und Wasserverbrauchsüberwachung im Gebäudebetrieb – Green Lease Verträge für optimierte Mülltrennung
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Klarer Schwerpunkt auf Brownfield Development (Revitalisierung von Altstandorten) 	<ul style="list-style-type: none"> – 100% aller aktuell von CA Immo entwickelten Gebäude sind Brownfield Developments – Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Revitalisierung von Altstandorten – Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard
Gesundheit & Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung von Unfällen in Gebäuden und auf Baustellen – Erhalt der langfristigen Leistungsfähigkeit eigener und externer Mitarbeiter (Mieter, Auftragnehmer) 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung vielfältiger Maßnahmen für Gesundheit und Komfort der künftigen Nutzer bereits im Zuge der Gebäudeplanung und -entwicklung (DGNB-, LEED-, WELL-Zertifizierungsstandards) – Standardisierte Sicherheitskonzepte auf Baustellen und im Gebäudebetrieb – Umfassende Schutzmaßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie – Betriebliche Gesundheitsvorsorge, flexible Arbeitszeitmodelle

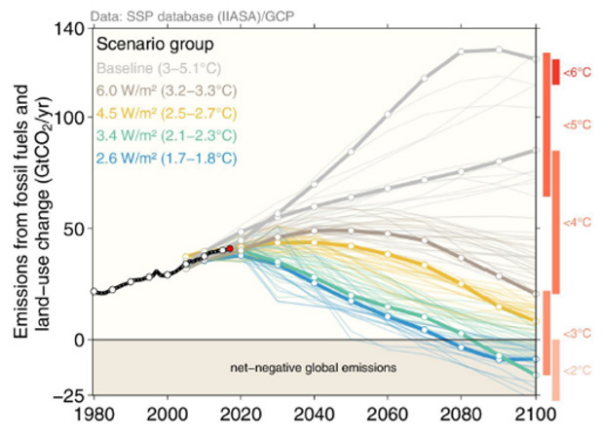
UMWELT

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 2° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

1. KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

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

Obwohl sich die globalen CO₂-Emissionen im Jahr 2020 aufgrund der Covid-19-Einschränkungen geschätzt um rund 7% zum Vorjahr verringert haben¹⁾, ist eine Halbierung der Emissionen bis 2030 nötig, um die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu beschränken²⁾. Die Grafik rechts oben zeigt eine Szenarioanalyse für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.



Source: Global Carbon Project

Szenarioanalyse zur globalen Klimaerwärmung

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Insgesamt sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der direkten und indirekten Treibhausgasemissionen verantwortlich, die hauptsächlich durch Bau, Nutzung, Renovierung und Abriss entstehen. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als ineffizient und nur 0,4 bis 1,2% des Gebäudebestands werden jährlich erneuert³⁾. Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Wir haben unseren allgemeinen Risikokatalog im Jahr 2020 diesbezüglich auf Vollständigkeit überprüft. Die für CA Immo relevanten Klimarisiken sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken wurden teilweise ergänzt und bewertet. Diese Risiken werden künftig jährlich neu evaluiert, bewertet und vom Vorstand freigegeben. 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

¹⁾ Global Carbon Project, Global Carbon Budget 2020

²⁾ Global Carbon Project, Global Carbon Budget 2019, IPCC Special Report on “Global Warming of 1.5°C”

³⁾ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann.

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

– **Physische Risiken:** Direkte, physische Schäden an Sachanlagen durch das sich verändernde Klima, ausgelöst durch extreme Wetterereignisse (akute Risiken)

oder die kontinuierliche Klimaveränderung wie Anstieg des Meeresspiegels oder höhere Temperaturen (chronische Risiken)

– **Übergangsrisiken (Transitionsrisiken):** wirtschaftliche Risiken, die durch den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ausgelöst werden. Diese Risikogruppe inkludiert regulatorische Risiken (in Folge neuer oder verschärfter gesetzlicher Bestimmungen) sowie Risiken durch Veränderung von Markt, Nachfrage und Technologien (Markt- bzw. Wettbewerbsrisiken) oder Reputationsverlust (Reputationsrisiko).

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Gruppe	Wahrscheinlichkeit	Zeithorizont ¹⁾	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Akut	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> – Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt) – Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) – Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude – Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Chronisch	Hoch	Lang	<ul style="list-style-type: none"> – Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen – Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs) – Höhere Instandhaltungs- und Baukosten, um Gebäude klimaresilient zu machen – Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo hält aktuell keine Gebäude in Küstenregionen oder Hochwassergebieten – Risikovorsorge u. a. durch Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme – Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-5 Jahre, Lang: länger als 5 Jahre

TRANSITIONSRISENEN

Risikotyp	Wahrscheinlichkeit	Zeithorizont ¹⁾	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Regulatorische Risiken				
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Hoch	Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO₂-neutrale Bauprozesse - Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands - Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) - Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands - Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios - Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (der Regulierung voraus sein)
Marktrisiken				
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) - Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung - Im Jahr 2020 hat CA Immo ihren ersten Green Bond erfolgreich emittiert. Diese ökologische Finanzierungsstrategie soll künftig weiter ausgebaut werden
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Hoch	Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkende Immobilienwerte - Schlechtere Vermarktbarkeit - Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) 	<ul style="list-style-type: none"> - Derzeit gibt es seitens unserer Mieter kaum explizite Umwelthanforderungen, eine Intensivierung der Nachfrage hin zu nachhaltigen Gebäuden ist absehbar - CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz
Reputationsrisiken				
Attraktivität als Arbeitgeber, Stakeholder-Vertrauen	Hoch	Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation - Nachteile im Kampf um die besten Köpfe 	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt klare Vorteile im Recruiting - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung schafft Vertrauen und stärkt Loyalität

¹⁾ Kurz: 0-1 Jahr, Medium: 1-5 Jahre, Lang: länger als 5 Jahre

KLIMACHANCEN

Chancen	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Ressourceneffizienz: Effizientere Gebäude	– Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch – Höherer Wert des Portfolios	– Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios erhöhen die Resilienz des Bestandsportfolios – Aktives Energiemanagement und energetische Optimierung des Bestandsportfolios – Umsetzung aller Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard
Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	– Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien – Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (öffentliche Gelder)	– 100% Strom aus erneuerbaren Energieträgern im Bestandsportfolio bis 2025 (vom Vermieter bezogen) – Definition eines Standards zur nachhaltigen Projektentwicklung auf Basis von Mieterbedürfnissen und der EU-Taxonomie Verordnung
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	– Reputationsgewinn durch die höhere Nachfrage nach Produkten/Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“) – Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion) – Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung	– CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen – Von CA Immo entwickelte Gebäude übertreffen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz – Seit 2011 entwickelt CA Immo alle Büro- und Hotelneubauten nach mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard – Evaluierung der Nutzung von Erkenntnissen aus der Projektentwicklung zur THG-Emissionsreduktion im Bestand – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	– Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen und aufstrebenden Märkten – Green Bond Emissionen: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital	– Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem, frühzeitigem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache – Im Jahr 2020 hat CA Immo ihren ersten Green Bond erfolgreich emittiert. Diese ökologische Finanzierungsstrategie soll künftig weiter ausgebaut werden
Resilienz	– Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z.B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) – Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Resilienz der Gebäude	– Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in resilienten, innerstädtischen Metropol-Lagen

2. KONZERNEBENE

Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen, die wir Mitarbeitern zur Verfügung stellen, reduzieren. In diesem Sinne bieten wir den Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Darüber hinaus unterstützen wir die Mobilitätswende, indem wir in unseren eigenen Gebäuden verstärkt Elektroladestationen einbauen, die sowohl von Mietern als auch von Mitarbeitern genutzt werden können. In Summe waren zum Stichtag 31.12.2020 in CA Immo Bürogebäuden konzernweit insgesamt 154 Elektroladestationen verfügbar. Davon wurden im Jahr 2020 international 58 Ladestationen neu eingebaut. Die lokal für alle CA Immo-Mitarbeiter kurzfristig verfügbaren Dienstwagen (Pool-Autos) sollen in den kommenden Jahren schrittweise auf Elektromobilität umgestellt werden.

Unsere Reiserichtlinie sieht vor, dass Mitarbeiter – wo immer möglich – statt Flugreisen auf die Bahn umsteigen und internationale Besprechungen virtuell abhalten. Durch weitere Aktivitäten wie die Förderung der BahnCard bzw. von Job-Tickets für den lokalen Nahverkehr soll ein Umsteigen unserer Mitarbeiter vom Auto auf öffentliche Verkehrsmittel anregen.

Im Jahr 2020 wurde im Zuge der Umstellung des Einkaufs auf Grünen Strom und Gas für alle Multi-Tenant-Gebäude von CA Immo auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo Büros mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen initiiert. Im Zuge dessen werden künftig die Emissionen auch aus dem Betrieb unserer eigengenutzten Büroflächen durch den Ankauf von Zertifikaten bilanziell ausgeglichen. Eine Aufstellung des Wasser- und Energieverbrauchs und daraus resultierender CO₂-Emissionen sowie des Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo Büroflächen finden sich im ESG Anhang.

3. BESTANDSPORTFOLIO

CA Immo hält internationale Bestandsimmobilien in unterschiedlichen Ausprägungen und diversen Stadien des Immobilienlebenszyklus. Rund 90% des Gebäudebestands¹⁾ sind Büroimmobilien, von denen ein Großteil jeweils mehrere Mieteinheiten enthält (Multi-Tenant-Gebäude). Um eine möglichst lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt CA Immo auf integriertes Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement.

Klima & Energie: Konzernweites Energiemanagement

CA Immo erhebt und analysiert laufend die internationalen Verbrauchsdaten und die durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO₂-Emissionen ihres Bürobestands (siehe Tabelle unten sowie EPRA-Tabelle im ESG Anhang). Diese Daten fließen in das Bestandsmonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen getroffen werden. In den Facility-Management-Verträgen der CA Immo-Gebäude sind umfangreiche Regelleistungen für das Energiemanagement enthalten mit dem Ziel, die Datenerhebung noch weiter auszubauen und die energetische Bewirtschaftung der Objekte kontinuierlich zu verbessern.

Im Jahr 2019 konnte die durchschnittliche **CO₂-Emissionsintensität** (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bürobestands auf Basis des vom Vermieter beschafften Energieverbrauchs (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) um rd. 12% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert auf einem Rückgang sämtlicher Energieverbrauchswerte des Gesamtportfolios im Jahresvergleich 2018 und 2019 (–10% Stromverbrauch like-for-like, vom Vermieter beschafft; –3% Gasverbrauch like-for-like; –3% Energieverbrauch aus Fernwärme like-for-like). Die gesamte durchschnittliche Energieintensität (von CA Immo eingekaufter Strom exkl. Mieterstrom, Gas und Fernwärme je m² vermietbarer Nutzfläche) reduzierte sich im Jahresvergleich um 6%.

¹⁾ Nach Bilanzwert

Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen, sind der in der untenstehenden Tabelle für 2020 angeführte Energieverbrauch sowie der darauf basierende CO₂-Emissionswert vorläufige Schätzwerte. Der Trend zu geringerem durchschnittlichen Energieverbrauch über das gesamte

CA Immo-Bestandsportfolio sollte sich gemäß dieser Hochrechnung bei anhaltendem Portfoliowachstum weiter fortsetzen. Geringere Verbräuche aufgrund der Covid-19-bedingt reduzierten Büronutzung im Jahr 2020 wurden hierbei berücksichtigt (siehe Hochrechnungsmethodik im ESG Anhang.

ENERGIE-VERBRAUCHSDATEN UND CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO BÜROBESTANDS¹⁾


EPRA Code	Abdeckung	Maßeinheit	2018	2019	Veränderung in %	2020e ²⁾	Veränderung in %
Energieintensität der Gebäude (exkl. Mieterstrom)	Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste	kWh/m ² /a	187	177	-5,5	144	-18,7
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste	kgCO ₂ e/m ²	52,4	46,3	-11,6	36,9	-20,3
Bruttomietfläche	Gesamtes Gebäude	m ²	940.605	1.067.523	13,5	1.072.216	0,4
Anzahl der Gebäude	Gesamtes Gebäude	Anzahl	48 von 48	54 von 54	12,5	55 von 55	3,7

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte finden Sie im ESG Anhang. Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) und Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude. Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (über Submetering erfasst) ist exkludiert, da Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo Bürobestands gemäß EPRA Best Practice Recommendations finden Sie im ESG Anhang.

²⁾ Die Energieverbrauchs- und Emissionswerte für das Jahr 2020 sind vorläufige Schätzwerte, da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vollständig vorlagen. Angaben zum Hochrechnungsmodus finden Sie ebenfalls im ESG Anhang.

Um künftig ein noch detaillierteres und zugleich zeitnahe Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen zu ermöglichen, ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten Energiemanagementsystems geplant. Durch die kontinuierliche Umstellung auf Smart Meter (digitale Zähler) sowie die Implementierung einer Energiedatenmanagement-Software soll ein effektives Monitoring und Controlling der aktuellen Verbrauchs- und Emissionsdaten aufgebaut werden. Entsprechende Ausschreibungen und Verhandlungen sind 2020 angelaufen, die flächendeckende Einführung digitaler Zähler wird in Deutschland und Österreich voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen.

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

 Die nationale Bündelung und konzernweite Umstellung der Strom- und Gasbeschaffung auf CO₂-neutrale, erneuerbare Energieträger wurde 2020 eingeleitet. Die länderspezifischen Verträge beziehen sich auf den Zeitraum 2020 bis 2025 und inkludieren den Einkauf von Ökostrom und klimaneutralem Gas für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste

(z. B. Kühlung, Heizung) in unseren Multi-Tenant-Bürogebäuden sowie die Stromversorgung in unseren eigengenutzten CA Immo Büros. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die Verträge in diesen Ländern auch den gesamten Mieterstrom.

Sofern die lokale Verfügbarkeit von grünem Strom und Gas nicht zu 100% gegeben ist, werden verbleibende CO₂-Emissionen durch den Kauf von Zertifikaten bilanziell ausgeglichen. Durch den zentralisierten Einkauf werden zudem Kosteneinsparungen von rd. 2Mio. € bis Ende 2025 erwartet, die vollständig an unsere Mieter weitergegeben werden. Im selben Zeitraum sollte die Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf grünen Strom und Gas konzernweit eine geschätzte Reduktion der CO₂-Emissionen von rd. 280.000 t bewirken.

Die Vergabe der Strom- und Gasversorgung für das deutsche und österreichische Bestandsportfolio wurde im Juli bzw. November 2020 abgeschlossen, die Versorgung der österreichischen und polnischen Gebäude ist seit

1.1.2021 auf grünen Strom umgestellt. Die Ausschreibungen für die restlichen CEE-Länder sind im Gange. Der Abschluss der noch ausstehenden Gas- und Stromlieferverträge wird für Ende des 1. Quartals 2021 erwartet. Die Umstellung des Realbetriebs auf Ökostrom und CO₂-neutrales Gas erfolgt nach Auslaufen der aktuellen Energieverträge und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Zu Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres hat CA Immo darüber hinaus die Optimierung der Fernwärmeverträge für ihren Gebäudebestand initiiert mit dem Ziel, auch die von diesem Energieträger verursachten CO₂-Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig Kosteneinsparungen zu realisieren. Die entsprechenden Verhandlungen mit Anbietern werden 2021 weitergeführt.

CA Immo hat sich das Ziel gesetzt, gemeinsam mit ihren Mietern die aus dem Gebäudebetrieb entstehenden Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten. Während in den CEE-Ländern Ungarn, Rumänien, Polen und Tschechien der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, liegt der Abschluss der Stromverträge – und somit die Entscheidung über den Ankauf von „grünem“ oder „grauem“ Strom – in Österreich und Deutschland im Verantwortungsbereich unserer Mieter. Im Zuge der konzernweiten Energiebeschaffung wurden im Jahr 2020 Rahmenverträge verhandelt, die es den Mietern auch in diesen Regionen künftig ermöglichen, sich am grünen Strombezug von CA Immo zu beteiligen. Um die CO₂-Emissionen der gesamten Gebäude inkl. Mieterstrom auch im österreichischen und deutschen Bestandsportfolio zu reduzieren, setzt CA Immo auf Bewusstseinsbildung gegenüber den Mietern und **Green Lease Agreements**. Entsprechende Vertragsbestandteile sind in Ausarbeitung und sollen in den kommenden Jahren auf neue und bestehende Mietverträge ausgerollt werden.

Klima & Energie: Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien



Um die Energieeffizienz und Klimaresilienz des Bestandsportfolios nachhaltig zu optimieren, setzt CA Immo u. a. auf folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Pumpen gegen energiesparende Hoch-effizienzpumpen
- Austausch herkömmlicher Beleuchtung gegen LED-Technik mit modernen Sensoren
- Bewegungsmelder in Allgemein- und Nebenräumen zur besseren Lichtsteuerung
- Installation von Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen
- Modernisierungen und Anlagenverbesserungen z. B. von Heizungs- und Kälteregeleung (Modernisierung ineffizienter Kühlmedien) und elektrischen Anlagen
- Umfangreiches Energiemanagement, um Optimierungspotenziale objektabhängig zu identifizieren
- Einbau effektiver Beschattungs- und Kühlsysteme sowie von Hochwasserschutzsystemen in Gebäuden in Flusslage (bei Bedarf) zur Erhöhung der Klimaresilienz.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft im Gebäudebetrieb



Seit 2018 erhebt und veröffentlicht CA Immo Daten zu Wasserverbrauch und Abfallaufkommen in den Bestandsgebäuden. Da CA Immo für alle Büro-Bestandsgebäude den Wassereinkauf zentral organisiert, liegen für alle in der Analyse (siehe Tabelle unten) betrachteten Gebäude Wasserverbrauchsdaten vor (2019: 56 Bürogebäude). 2019 ging die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) im Jahresvergleich um mehr als 6% zurück (absoluter like-for-like Wasserverbrauch: –10,6%).

WASSERVERBRAUCH UND ABFALL-RECYCLINGQUOTE DES CA IMMO BÜROBESTANDS¹⁾

	EPRA Code	Maßeinheit	2018	2019	Veränderung in %
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	l/m²/a	573,7	536,5	-6,5
Bruttomietfläche		m ²	954.825	1.094.571	14,6
Abdeckung		Anzahl der Gebäude	49 von 49	56 von 56	14,3
Abfall Recycling²⁾		Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	17	18	100bp
Bruttomietfläche		m ²	894.226	1.021.144	14,2
Abdeckung		Anzahl der Gebäude	47 von 49	52 von 56	10,6

¹⁾ Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik finden Sie im ESG Anhang. Alle Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Gebäude (Abgrenzung). Zum Berichtszeitpunkt lagen zu den Verbrauchswerten 2020 keine ausreichenden Daten für eine aussagekräftige Schätzung vor. Aufgrund der geringeren Büronutzung im Jahr 2020 angesichts der Covid-19-Pandemie erwarten wir einen deutlichen Rückgang im Jahresvergleich.

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

Für das Jahr 2019 konnten die **Abfalldaten** für 52 von 56 Gebäuden erhoben werden. Die Recyclingquote (inkl. Wiederverwendung) lag bei 18%. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements besteht unser Anspruch, vorhandene Datenlücken zu schließen und bestehenden Entsorgungs- und Versorgungskonzepte zu optimieren. Ein Ende 2020 gestarteter Evaluierungsprozess soll klären, inwieweit durch die Implementierung eines aktiven Abfallmanagement- und Wasserverbrauchsüberwachungssystems im laufenden Gebäudebetrieb die Datenqualität verbessert, die Abfall-Recyclingquote erhöht und der Wasserverbrauch über die kommenden Jahre reduziert werden kann. Darüber hinaus sollen Green Lease Verträge zu einer besseren Mülltrennung beitragen.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Bestandsqualität

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

2020 wurde der Zertifizierungsprozess für ein Bürogebäude in Belgrad sowie ein Hotel in Frankfurt abgeschlossen, ein zertifiziertes Bürogebäude in Warschau wurde akquiriert und in den Bestand übernommen. Dem gegenüber stand der Verkauf eines zertifizierten Bestandsgebäudes (Zagrebtower). Zum 31.12.2020 waren 43 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude (2019: 44 bzw. 1) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, weitere fünf Bestandsgebäude (vier deutsche Projektfertigstellungen sowie ein Warschauer Bestandsgebäude) befanden sich im Zertifizierungsprozess. Nach Bilanzwert waren rd. 69% des gesamten CA Immo Bestandsportfolios (alle Assetklassen; 2019: 73%) bzw. 72% des gesamten Bürobestands (2019: 81%) zertifiziert. Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche machte der zertifizierte Bestand rd. 67% am Gesamtportfolio (2019: 63%) bzw. 75% am Büroportfolio (2019: 78%) aus.

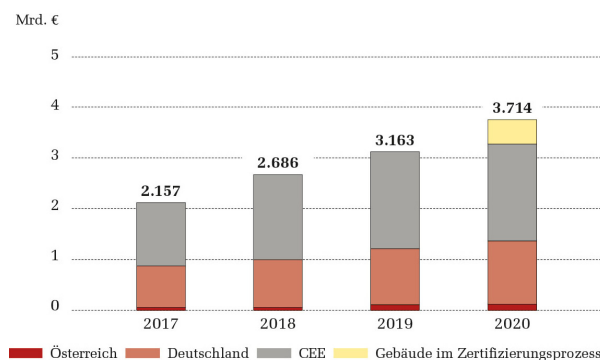
Der Bilanzwert des zertifizierten Immobilienbestands (alle Assetklassen) lag zum 31.12.2020 bei rd. 3.265 Mio. € (31.12.2019: 3.163 Mio. €), inkl. der Gebäude im Zertifizierungsprozess lag der Wert bei 3.714 Mio. €.

ZERTIFIZIERTER BÜROBESTAND NACH REGIONEN ¹⁾

in Mio. €	Bürobestand gesamt	Bürobestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Büroflächen in %
Deutschland	2.229	1.246	56%
Österreich	530	119	23%
CEE	2.011	1.901	95%
Summe	4.770	3.265	69%

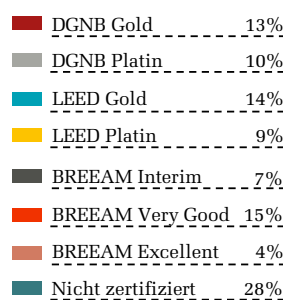
¹⁾ nach Bilanzwert. Basis: Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT ¹⁾



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

ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BÜROBESTANDS NACH BILANZWERT (BASIS: 4,3 MRD. €)



4. PROJEKT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung



Durch Projekt- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag entscheidend mit. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: Von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur wie Straßen, Plätze, Parks, Spielplätze und Öko-Ausgleichsflächen bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität, die Zugang zu sicheren Grünflächen und öffentlichen Räumen bieten und somit für alle Stadtbewohner attraktiv, integrativ und zugänglich sind. Von CA Immo entwickelte Gebäude sind gekennzeichnet von hoher technischer und architektonischer Qualität, flexibler Flächennutzung und geringem Energieverbrauch.

Nachhaltigkeitszertifizierungen für Neubauten

Seit 2011 werden alle von CA Immo entwickelten Büro- und Hotelimmobilien nach hohen Nachhaltigkeitsstandards (mindestens DGNB¹⁾ Gold oder LEED²⁾ Gold) und unter Berücksichtigung der langjährigen Erfahrungen aus dem laufenden Gebäudebetrieb errichtet. Am Beginn jeder Projektentwicklung steht eine standortspezifische und zielgruppenorientierte Produktdefinition, die u. a. den Standard und die Ausprägung der Nachhaltigkeitszertifizierung definiert. Daraus leiten sich die entsprechend Mindeststandards u. a. an die ökologische, soziokulturelle und funktionale, technische, Standort- sowie Prozessqualität ab.

**ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS
AKTUELLER BAUPROJEKTE**

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold
Berlin	Grasblau	DGNB	Gold
Prag	Mississippi House	LEED	Platinum
Prag	Missouri Park	LEED	Platinum
Frankfurt	ONE	DGNB	Platin

Im Zuge des Zertifizierungsprozesses begleitet ein gemäß dem jeweiligen Standard (DGNB, LEED) akkreditierter externer Auditor den gesamten Planungs- und Bauprozess und stellt die Implementierung der vereinbarten Nachhaltigkeitskriterien sicher. Die Nachhaltigkeitsziele des Projekts werden in einem Vorzertifikat auf Grundlage der Gebäudeplanung festgehalten. Deren Umsetzung wird nach Fertigstellung des Gebäudes vom Zertifizierungsgeber überprüft und mit Erteilung des finalen Zertifikats bestätigt.

Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette



Der Beschaffungsprozess von CA Immo stellt sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe oben). Alle Auftragnehmer (Anbieter) werden im Zuge des Vergabeprozesses zur Einhaltung der definierten Nachhaltigkeitsstandards über die gesamte Lieferkette verpflichtet.

Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft



Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Kriterien wie verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung, einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in vielen CA Immo Projektentwicklungen zur Anwendung. Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrale Geschosshöhen, -tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten möglichst zukunftsfähig ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäudelebenszyklus bis hin zum frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen werden eine Entsorgungslogistik und ein Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsammlung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Für die Entsorgungslogistik auf

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

²⁾ www.usgbc.org/leed/why-leed

Baustellen in Deutschland ist die CA Immo-Bautochter omniCon verantwortlich, an allen sonstigen Standorten wird diese von der Abteilung Development verantwortet.

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung: Brownfield Development



Seit der Übernahme des deutschen Quartiersentwicklers Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2008 entwickelt CA Immo große, vormals brachliegende bzw. industriell genutzte innerstädtische Flächen zu modernen Stadtvierteln (Brownfield Development). Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre industriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn genutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflächen setzen Spezialisten der CA Immo-Bautochter omniCon vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung. Diese spezielle Brownfield

Development-Kompetenz von CA Immo deckt u. a. folgende Umwelt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und Kampfmittelfreimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bodenluft); Boden- und Grundwassersanierung
- Bewertung von Abfall und Entsorgungsleistungen
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutzfachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Fledermäusen
- Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen
- Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

BEISPIEL NACHHALTIGER PROJEKTENTWICKLUNG: MISSISSIPPI HOUSE UND MISSOURI PARK, PRAG



KEY FACTS

- Neubau von zwei Class-A-Bürogebäuden mit insgesamt rd. 20.700 m² vermietbarer Nutzfläche in zentraler Prager Lage am Moldau-Ufer.
- Zertifizierung nach LEED Platinum und WELL Platinum angestrebt.

NACHHALTIGKEITSASPEKTE

- Der Energieverbrauch der Gebäude wird 50% unter dem tschechischen Energiestandard für Neubauten liegen.
- Flächenrecycling einschließlich Dekontaminierung eines Altstandorts (Brownfield Development).
- Einsatz geothermischer Erdwärmepumpen und Photovoltaik als erneuerbare Energiequellen.
- Durch die Erstellung und Auswertung eines Life Cycle Assessment Report kommt ein hoher Anteil recycelter Baumaterialien zum Einsatz.
- Ansprechende Außenraumgestaltung mit großzügigen Grünanlagen und Gartenpavillons zum Arbeiten im Freien.
- Duschen und Fahrradabstellplätze inkl. Servicestation.
- Steigerung des Wohlbefindens am Arbeitsplatz z.B. durch intelligente, auf den menschlichen Bio-Rhythmus abgestimmte Lichtsteuerung (Anpassung von Intensität und Farbtemperatur der Beleuchtung), Anzeige und Überwachung von Temperatur und Raumluftqualität, biophiler Designansatz verbindet harmonisch Natur und Arbeitsplatz.

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 Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung. Weitere Themen aus der Wesentlichkeitsanalyse werden ebenso erläutert.

1. MIETER & DIENSTLEISTER

Gesundheit & Sicherheit



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

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

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

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden auch im laufenden **Gebäudebetrieb** konzernweit in allen Gebäuden durchgeführt. Alle gesetzlichen Vorgaben z. B. die elektrischen Anlagen, Aufzugssysteme und Brandschutzvorkehrungen betreffend, werden eingehalten. So wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch gezielte Sachverständigenprüfungen, Wartungen und Funktionstests regelmäßig überprüft, um Fehlfunktionen zu vermeiden und Anlagenausfällen vorzubeugen. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich zumindest an den nationalen gesetzlichen Vorgaben. Werden Mängel festgestellt, wird deren Behebung unmittelbar veranlasst. Externe Facility Manager sind für die funktionale Sicherheit und die Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften im Zuge ihrer Tätigkeit verantwortlich.

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Gesundheit, Motivation und Produktivität der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen unserer Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase der Bauprojekte. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. angenehmes Raumklima, ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards. Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden in den Kategorien Luft, Wasser Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Ernährung, Lärm, Materialien, Geist und Gemeinschaft vor (wellcertified.com). Aktuell verfügt ein CA Immo Bürogebäude in Prag über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold. Weitere Projekte – wie z. B. die Bürogebäude Mississippi House und Missouri Park, die CA Immo aktuell in Prag entwickelt – sind für eine WELL-Zertifizierung vorgesehen.

Covid-19

Im Jahr 2020 wurde die Einhaltung aller zusätzlich im Rahmen der Covid-19-Pandemie vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in unseren Gebäuden und auf den Baustellen kontinuierlich überprüft und sichergestellt. Auf den CA Immo-Baustellen wurden keine Verzögerungen aufgrund der Pandemie verzeichnet, alle Bauvorhaben konnten plangemäß fortgeführt werden.

Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine internationale **Health & Safety Taskforce** installiert. Seit Anfang März 2020 stimmt sich diese wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen ab und setzt entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene in den Allgemeinbereichen unserer Gebäude sowie in eigengenutzten Büroflächen um. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Lauf des Jahres 2020 permanent überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen sowie die Richtlinien der nationalen Gesundheitsbehörden in den Städten, in denen CA Immo mit Bestandsgebäuden und eigenen Niederlassungen vertreten ist, angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten. Darauf basierend wurden in den **Allgemeinbereichen der CA Immo Gebäude** u. a. folgende Schutzmaßnahmen umgesetzt:


- Erhöhte Reinigungsfrequenz (mehrmals täglich) und Desinfektion
- Bereitstellung von Desinfektionsmittel an der Gebäuderezeption inkl. Anweisung zur Händedesinfektion
- Aushang von Abstandsregeln für die Liftbenutzung sowie Empfehlung zur Nutzung der Treppenhäuser
- Verpflichtende Verwendung von Mund-Nasenschutz in allen allgemeinen Gebäudebereichen
- Wechsel des Filtertyps und/oder regelmäßiger Austausch der Klimaanlagefilter
- Erhöhung der Luftzirkulation (u. a. durch verlängerte Betriebszeiten der Lüftungsgeräte) und Deaktivierung des Umluftbetriebs sowie intensivierete Luftbefeuchtung in den Gebäuden zur Reduktion der Viruslast in der Raumluft (soweit entsprechende technische Voraussetzungen vorhanden)
- Ständiger Betrieb von Abluftanlagen in den Toiletten
- Teilweise Schließung von Duschen in den Allgemeinflächen.

Das gesamte Betriebspersonal wurde zu den neuen Betriebsverfahren und Covid-19-Präventionsmaßnahmen gezielt geschult. Dies beinhaltete auch das Verhalten der Mitarbeiter im Falle einer bestätigten oder möglichen Anwesenheit einer mit Covid-19 infizierten Person.

Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung unserer Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit und den Möglichkeiten unserer regionalen Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der kontinuierliche Austausch mit unseren Mietern in Verbindung mit unserer starken regionalen und internationalen Präsenz ermöglicht, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten. Hohe Gebäudequalität, gute innerstädtische Lagen, eine verlässliche Erfolgsbilanz in der Projektentwicklung für den eigenen Bestand (built to suit) und unsere Kontinuität als langfristiger Bestandshalter bieten unseren Mietern Stabilität und Sicherheit.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

 CA Immo prüft Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie (www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/).

2. MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für

unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo für 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 Büromobilien stehen: einen „place where people love to work“.

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2020 bei 437¹⁾ (31.12.2019: 414²⁾). Deutschland ist mit rund 52% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Osteuropa (24%) und Österreich (18%). Die restlichen 6% entfallen auf Mitarbeiter der 100%-Bautochter omniCon-Niederlassung in Basel. Von den insgesamt 252 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 119 (2019: 106) in der omniCon angestellt (davon 25 in der omniCon-Zweigstelle in Basel). CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal.

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.

CA Immo hat 2020 zum wiederholten Mal eine konzernweite Analyse der **Mitarbeiterzufriedenheit** in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) durchgeführt. Im Vergleich zur zuletzt im Jahr 2016 durchgeführten GPTW-Umfrage lag die Zufriedenheitsquote nahezu unverändert bei 86% (2016: 85%). Die Umfrage ist standardisiert und bewertet Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Kameradschaft und Glaubwürdigkeit. Besonders positiv hervorgehoben wurden seitens der teilnehmenden Mitarbeiter (Beteiligung an der Umfrage: 76%) Faktoren wie Teamarbeit, Arbeitsumfeld, Portfolio, Reputation, Fokus auf Nachhaltigkeit und Stabilität.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2020 in %	Eintritte / Austritte 2020	Neuein- stellungen ²⁾ 2020 in %	Fluktuation ³⁾ 2020 in %
	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %	2020 Ø				
Österreich	80	80	0	80	63	12/11	15	14
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	233	252	8	244	38	45/23	18	9
Osteuropa	101	105	4	102	72	11/5	11	8
Gesamt	414	437	6	426	51	68/39	16	9

¹⁾ Headcounts, davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 26 karenzierte Mitarbeiter; excl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

⁴⁾ Ende 2020 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 25 lokale Mitarbeiter beschäftigt

Regelmäßige **interne Kommunikation** sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Mitarbeitern ist uns wichtig.

Relevante Information werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen CEO-Infomeetings, Infomails, Management Meetings bzw.

¹⁾ Davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 26 karenzierte Mitarbeiter

²⁾ Davon rund 11% TZA; inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter

Team Jour Fixes – umfassend und zeitgerecht an alle Mitarbeiter weitergegeben. Der im Wiener Headquarter ansässige **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden 14-tägig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Arbeitnehmerthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo sind vier Arbeitnehmervertreter aus dem österreichischen Betriebsrat vertreten. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine **Mitbestimmung im Aufsichtsrat** inkl. Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

CA Immo bietet den Mitarbeitern – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger, **sozialer Zuwendungen**: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse). Zusätzlich zum Fixgehalt können alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer **variablen Erfolgsbeteiligung** partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft.

Talente Management und Personalentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Mitarbeitern ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Darüber hinaus unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie finanzieller Unterstützung für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich unter www.caimmo.com/de/karriere/.

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft zumindest einmal jährlich ein **Mitarbeitergespräch** zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Mitarbeiter als auch auf den Bedarf an Expertise und Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. 2020 haben 99% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, das restliche 1%

entfällt auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal 2020 eingetreten sind.

DURCHSCHNITTLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung	
				in Stunden	in Tagen
Österreich ¹⁾	Frauen	15,2	6,7	31,1	3,9
	Männer	32,2	3,0	22,4	2,8
Deutschland ²⁾	Frauen	27,8	6,1	8,0	1,0
	Männer	28,3	5,0	8,3	1,0
CEE ³⁾	Frauen	18,0	0,4	6,3	0,8
	Männer	19,8	1,9	7,4	0,9

¹⁾ Exkl. eines Langzeitkrankenstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Österreich bei 7,6 Tagen.

²⁾ Exkl. sechs Langzeitkrankenstände (LZK). Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen in Deutschland bei 7,3 Tagen und für Männer bei 8,4 Tagen.

³⁾ Exkl. eines Langzeitkrankenstandes (LZK). Inklusive dieses LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Männer in CEE bei 2,2 Tagen.

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 437 MITARBEITER) ¹⁾

in %				
Mitarbeiter (371)²⁾	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	6%	40%	9%	
Männlich	4%	26%	15%	
Gesamt	10%	66%	24%	
Führungskräfte (63)³⁾	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	0%	25%	6%	
Männlich	0%	40%	29%	
Gesamt	0%	65%	35%	
Vorstand (3)	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	0%	0%	0%	
Männlich	0%	33%	67%	
Gesamt	0%	33%	67%	
Alle Mitarbeiter (437)	38	286	113	

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2020) der Joint Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen-Kategorie. ²⁾ Davon 1% mit Behinderung.

³⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Im Berichtszeitraum 2020 wurden zwei **Arbeitsunfälle** verzeichnet. Die dadurch verursachten Ausfälle betrug jeweils nicht länger als einen Monat. Sonstige wesentliche

berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfallstage von CA Immo Mitarbeitern wurden 2020 keine bekanntgegeben. Auf allen CA Immo-Baustellen werden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Eigene Mitarbeiter erhalten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen (siehe auch Kapitel Mieter & Dienstleister, Gesundheit & Sicherheit).

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen vier Mal und einmal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Es wurden im Jahr 2020 an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt.

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

- Kontinuierliche physische und virtuelle (digitale) Informationen zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung
- Regelmäßige freiwillige Erste-Hilfe-Kurse
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und Stressvermeidung/Bewältigung
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

Covid-19

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

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

Ein spezieller Maßnahmenkatalog zur Schaffung einer **sicheren Arbeitsumgebung für CA Immo Mitarbeiter** in

allen eigengenutzten Büroräumlichkeiten wurde kontinuierlich adaptiert und intern kommuniziert. So gilt aufgrund der Covid-19-Pandemie seit 13. März 2020 eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo-Mitarbeiter. Im Mai startete die sukzessive Öffnung der CA Immo-Niederlassungen mit freiwilliger Büropräsenz, max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen durchgeführt.

CA Immo hat während des Jahres 2020 weder Kurzarbeit noch sonstige mit der Pandemie in Verbindung stehende staatliche Förderungen in Anspruch genommen. Dank frühzeitiger Investitionen in moderne IT-Ausstattung (z. B. Laptops für alle Mitarbeiter) und Umstellung auf digitale Prozesse konnten alle Mitarbeiter weitgehend ungestört im Home-Office bzw. am Büroarbeitsplatz unter Einhaltung konzernweiter Sicherheitsvorkehrungen weiterarbeiten. Begleitende Trainings für Führungskräfte zur Anpassung der Führungskultur und -instrumente an die geänderten Rahmenbedingungen sowie ein konzernweit verfügbares virtuelles Konferenzsystem ermöglichten uneingeschränkte Produktivität und Zusammenarbeit auch in Zeiten von 100% Home-Office.

Weitere Informationen zum Thema Gesundheit und Sicherheit für Mitarbeiter finden sich in unserer CSR Richtlinie unter www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/unsere-werte/.

Informationen zu **Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion** sowie zu **Arbeitnehmerrechten** finden sich im Corporate Governance Bericht. Weitere mitarbeiterbezogene Daten finden sich im ESG Anhang.

Ausblick auf 2021

CA Immo weist auch für 2020 eine steigende Mitarbeiterzahl aus. Für die kommenden Jahre wird – im Gleichklang mit der expansiven Unternehmensentwicklung – eine Fortsetzung des Personalwachstums erwartet. Die weitere Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit, eine auf sich rasch ändernde allgemeine Rahmenbedingungen abgestimmte Personalentwicklung und klare Positionierung der CA Immo-Arbeitgebermarke zur Unterstützung des internationalen Recruitings sind Ziele für die kommenden Jahre.

3. NACHHALTIGE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG



Als international tätiger Investor, Bestandhalter innerstädtischer Bürogebäude und Stadtquartiersentwickler wirkt CA Immo u. a. auch auf das gesellschaftliche und soziale Umfeld in ihren Kernstädten ein. Unser Ziel ist es, Stadtquartiere zu schaffen, in denen Menschen morgen genauso gerne leben wie heute: attraktive, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundene Quartiere mit gemischter Nutzung, die Arbeiten, Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen miteinander verbinden und somit kurze Wege ermöglichen.

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen sorgt CA Immo durch die Schaffung von (Spiel- und Sport-) Plätzen, Parks, Schulen, Kitas, Nahversorgung, öffentlichen Straßen und (Fahrrad-) Wegen für eine effiziente innerstädtische Flächennutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität. Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung von Altstandorten öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung –

nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner – als Arbeits- oder Wohnort, Grünfläche, Ort der Begegnung, zur Naherholung und -versorgung. 19 CA Immo Bestandsgebäude bzw. 24% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden.

Wohnbaurechtschaffung

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

BEISPIEL NACHHALTIGER STADTQUARTIERSENTWICKLUNG: EGGARTEN-SIEDLUNG, MÜNCHEN



Siegerentwurf des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs 2020: 1. Platz (Copyright): Büro Studio Wessendorf, Berlin, mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin

KEY FACTS

- Entwicklung eines nachhaltigen Modellquartiers für genossenschaftlichen Wohnungsbau, Klimaschutz, Mobilität und Energie.
- Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs im Geschäftsjahr 2020.

NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

- Das Strukturkonzept sieht eine Bandbreite von 1.750 bis 2.000 Wohnungen vor.
- Bis zu 50% der Wohnungen sollen von genossenschaftlichen oder gemeinnützig tätigen Wohnungsunternehmen (GIMA München eG) errichtet werden – größtes genossenschaftliches Wohnquartier in München seit dem 2. Weltkrieg.
- Schule, Kitas, Angebote der Nahversorgung, Spielplätze, Fahrradwege, Sportplätze und soziale, nachbarschaftliche Angebote.
- Grünes, vielfältiges Quartier Dank kleinteiliger, baumüberstandener Plätze.
- Klimaschonende Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energien, grüne Architektur und optimaler energetischer Gebäudestandard zur Minimierung der Treibhausgas-Emissionen und Schaffung eines optimierten Stadtklimas.
- Förderung des Umstiegs vom Auto auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr durch neue Mobilitäts- und Sharing-Angebote.
- Weitgehend autofreies Quartier und hohe Aufenthaltsqualität durch drei Garagen am Rand des Areals.
- Öffentliche Erschließung und Revitalisierung des Standorts.
- Frühzeitige Information und Einbindung sämtlicher Stakeholder-Gruppen in den Planungsprozess (www.eggarten-siedlung.de).

4. GEMEINNÜTZIGES ENGAGEMENT

Kultur- und Sozialsponsoring

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

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2020 u. a. in Bukarest den Aufbau eines Covid-19-Spitals sowie die Ausstattung von Krankenhäusern mit entsprechender Schutzausrüstung gefördert; in Budapest stellte CA Immo Mittel für die Ausstattung sozial benachteiligter Kinder mit Laptops für Home Schooling zur Verfügung. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2020 rd. 91.100 € an soziale und medizinische Einrichtungen.

Corporate Volunteering

CA Immo fördert das Engagement ihrer Mitarbeiter für das Gemeinwohl. Gemäß einer im Jahr 2020 neu erstellten Policy haben alle CA Immo-Mitarbeiter die Möglichkeit, ihrer aktiven Tätigkeit für das Gemeinwohl an bis zu zwei Arbeitstage pro Jahr nachzukommen.

GESCHÄFTSETHIK, CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE



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

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

ESG ANHANG

WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN GEMÄß § 267 ABS. 2 UGB (NADIVEG)

	CA Immo Fokusthemen	EPRA Leistungsindikatoren
Umweltbelange	Klima & Energie, Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette, Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	Elec-Abs, Elec-LFL, DH&C-Abs, DH&C-LFL, Fuels-Abs, Fuels-LFL, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-LFL, Water-Int, Waste-Abs, Waste-LFL, Cert-Tot
Arbeitnehmerbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	Diversity-Emp, Diversity-Pay, Emp-Dev, Emp-Turnover, H&S-Emp, Emp-Training, H&S-Asset, H&S-Comp, Comty-Eng
Sozialbelange	Gesundheit & Sicherheit, Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	H&S-Comp, Comty-Eng
Achtung der Menschenrechte	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Board
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	Gov-Select Gov-CoI

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

Themenbereiche	Themen	Kapitel
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG Bericht
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG Bericht
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	ESG Bericht, Strategie
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	ESG Bericht
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	ESG Bericht
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	ESG Bericht
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Anhang
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG Anhang, ESG Bericht
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG Bericht

EPRA NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

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

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

5. ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Alle im Zuge der ESG Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf die CA Immobilien Anlagen AG und sämtliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im jeweils angegebenen Berichtszeitraum oder –stichtag (außer anderweitig angegeben). Somit umfasst die Berichterstattung ausschließlich Bestandsobjekte, die während des gesamten Berichtsjahrs in Betrieb und zu 100% im Eigentum von CA Immo waren. Immobilien, die im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr) erworben, veräußert oder fertiggestellt wurden und somit nicht über den gesamten Zeitraum Teil unseres Bestandsportfolios waren, wurden nicht berücksichtigt (dies betrifft drei Gebäude in 2019).

Geltungsbereich

Wir bemühen uns, über alle Objekte innerhalb der oben definierten Organisationsgrenze, bei denen wir für den Verbrauch von Versorgungsleistungen verantwortlich sind, zu berichten. Dazu gehören Immobilien, die:

- der Assetklasse Büro zugeordnet sind (Hauptnutzungsart)
- Multi-Tenant Gebäude sind (da in Single-Tenant Gebäuden der Bezug von Energie, Wasser und Abfallentsorgung in der Regel direkt vom Mieter organisiert wird)
- Single-Tenant Gebäude sind, zu denen eine ausreichende Datenbasis zum Energieverbrauch vorliegt.

Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 90% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien, der Rest auf Hotels (6%) bzw. sonstige Nutzungsarten (4%). Hotels sind Single-Tenant Gebäude, zu denen uns keine Verbrauchsdaten vorliegen, und somit außerhalb der Berichtsgrenze.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu können bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single-als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. In einzelnen Fällen würde eine solche Darstellung die Schätzung des Verbrauchs in einem Umfang erforderlich machen, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aussagekräftige Analyse ermöglicht. Somit haben wir für das Geschäftsjahr 2019 drei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude (Single-Tenant-Gebäude) aus der Datenerhebung exkludiert; vier Single-Tenant Gebäude wurden aufgrund der ausreichenden Datenverfügbarkeit erfasst und in die Verbrauchsdatenanalyse integriert.

In der Tabelle “CO₂-Footprint und Verbrauchsdaten des Büro-Bestandsportfolios 2019“ sind die Verbrauchsdaten von 56 Bestandsgebäuden inkludiert (inkl. Verbrauchsdaten für sieben eigengenutzte CA Immo Büros, die sich in CA Immo Gebäuden befinden). In Summe waren im Geschäftsjahr 2019 76% des gesamten Bestandsportfolios (nach vermietbarer Nutzfläche) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den drei von CA Immo selbst genutzten Büros, die sich nicht in CA Immo Gebäuden befinden, werden getrennt ausgewiesen.

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2019 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Jahr 2020 bis Redaktionsschluss des Berichts nur für etwa 50% der Gebäude (bezogen auf Mietfläche) vorlagen. Die restliche Berichterstattung bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2020, sofern nicht anders angegeben.

Hochrechnungsmethodik für Verbrauchsdaten 2020

Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2020 lagen bis Redaktionsschluss des Berichts nur für etwa 50% der Liegenschaften (bezogen auf Mietfläche) vor. Um trotzdem eine Indikation der Verbräuche im Jahr 2020 geben zu können, haben wir selektive Verbrauchswerte auf Basis der Verbrauchswerte 2019 unter Berücksichtigung von Änderungsfaktoren hochgerechnet und im ESG Bericht dargestellt. Hierzu wurde die prozentuale Änderung der vorhandenen Verbrauchsdaten von 2019 auf 2020 je Energieart (Strom, Fernwärme, Erdgas) und je Region (DE, AT & CEE) ermittelt und mit den gesamten Verbrauchswerten 2019 multipliziert. Sowohl die witterungsbedingten Verbrauchsänderungen als auch die pandemiebedingt verringerte Belegung der Büroflächen wurden hierbei berücksichtigt. Die

EPRA-Tabellen im ESG Anhang zeigen die vollständigen Verbrauchsdaten 2018 und 2019.

Berichtsumfang

In der Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol. Diese umfasst ausschließlich Ressourcen, die von uns als Vermieter zur Versorgung der Allgemeinflächen sowie für Shared-Service-Dienstleistungen (Heizung, Kühlung) beschafft wurden (Scope 1 und 2):

- Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern, welche direkt von CA Immo beschafft wurden (Erdgas)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, welche zur Bereitstellung der von CA Immo beschafften Energieträger außerhalb der Liegenschaften von CA Immo angefallen sind (Strom und Fernwärme)
- Scope 3: Indirekte Emissionen, welche innerhalb der Wertschöpfungskette von CA Immo anfallen. Dazu zählen Energiemengen, die von Mietern direkt beschafft wurden, oder welche von CA Immo zur direkten Weiterleitung an deren Mieter beschafft wurden (Submetering).

Für die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhausgasemissionen wurden standortbasierte Umrechnungsfaktoren für 2018 und 2019 der Internationalen Energie-Agentur IEA (für Strom) sowie der DEFRA (für Fernwärme und Gas) verwendet.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte Energieverbrauch basiert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerständen. Grundlage für den Wasserverbrauch sind ebenfalls Rechnungen. Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten. In einigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür wurden Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency entwickelt wurden.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

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

rekt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Alle drei Komponenten werden getrennt ausgewiesen. Der Wasserverbrauch erfolgt auf Grundlage des gesamten Gebäudes und umfasst daher auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermieter, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

Die Intensitäten Energy-Int (Energieintensität), GHG-Int (Intensität der Treibhausgas-Emissionen) und Water-Int (Wasserintensität) wurden unter Heranziehung der Bruttomietfläche (m²; exkl. Garagenstellplätze, inkl. Keller- und Lagerfläche) als Nenner für ganze Gebäude berechnet. Wir sind uns der Diskrepanz zwischen Verbrauchszähler und Nenner in der Darstellung des Gesamt-Indikators Building Energy Intensity bewusst, in dem sich der Stromverbrauch in einigen Objekten nur auf die Gemeinschaftsflächen und vom Vermieter bereitgestellte gemeinsame Dienste (shared services) bezieht, während für andere Gebäude zusätzlich auch Daten zu Mieterstrom vorhanden sind. Für unsere eigenen Büros berichten wir über Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche.

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde auf geografischer Basis durchgeführt. Das Büroportfolio umfasst Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, Kroatien und der Slowakei).

Analyse – Like-for-Like Betrachtung

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

Mitarbeiterkennzahlen

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

ENERGIE-, WASSERVERBRAUCH UND CO₂ FOOTPRINT DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019

Indikator	EPRA	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Veränderung in %
				2018 ⁷⁾	2019	
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom	kWh	139.391.171	160.787.083	15,3%
		Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ¹⁾		79.880.822	81.224.305	1,7%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		51.077.470	60.214.306	17,9%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		8.432.879	19.348.472	129,4%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		139.391.171	131.192.066	-5,9%
		Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ¹⁾		79.880.822	71.611.015	-10,4%
		Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		51.077.470	53.415.697	4,6%
		Mieterstrom, vom Mieter beschafft		8.432.879	6.165.353	-26,9%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude ¹⁾		38.035.104	44.624.557	17,3%
		Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	1.425.438	N/A
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung, LFL	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude		38.035.104	37.011.172	-2,7%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude		58.150.897	63.022.091	8,4%
		% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen, LFL	Fuels-LFL	Gesamtes Gebäude		58.150.897	56.251.777	-3,3%
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	226	247	9,3%
(vom Vermieter beschafft)		Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom		187	177	-5,5%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt), Scope 1 ²⁾	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (standortbasiert) ²⁾	10.697.439	11.586.611	8,3%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt), Scope 2 ²⁾	GHG-Indir-Abs ³⁾	Gesamtes Gebäude		38.580.517	37.828.213	-1,9%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt), Scope 3 ²⁾	GHG-Indir-Abs ⁴⁾	Gesamtes Gebäude		23.487.898	29.989.984	27,7%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)	GHG-Int	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom	kgCO ₂ e/m ²	52,39	46,29	-11,6%
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude ⁵⁾	m ³	547.792	587.224	7,2%
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	Gesamtes Gebäude ⁵⁾		547.792	489.637	-10,6%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,57	0,54	-6,5%
Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot ⁶⁾	Gesamtes Gebäude	% des Portfolios	79	81	2,53

¹⁾ Vom Vermieter beschafft

²⁾ Informationen zu den CO₂-Umrechnungsfaktoren sowie der Scope-Definition finden Sie im ESG Anhang

³⁾ GHG-Indir-Abs exkludiert Emissionen von Verbräuchen, die exklusiv den Mietflächen zuzordnen sind. Dies wird als Scope 3 betrachtet.

⁴⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet, diese Werte repräsentieren jedoch keineswegs die vollständigen Scope 3-Emissionen.

⁵⁾ Kommunale Versorgung

⁶⁾ Basis: Büroimmobilien;

⁷⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.

Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten.

LFL: like-for-like

	Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE
	2018 ⁷⁾			2019		
	13.193.134	9.456.052	116.741.986	21.546.998	11.949.447	127.290.638
	6.301.408	7.914.899	65.664.515	5.270.429	8.877.544	67.076.332
	-	-	51.077.470	-	-	60.214.306
	6.891.726	1.541.153	-	16.276.569	3.071.903	-
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	13.193.134	9.456.052	116.741.986	9.769.059	9.569.285	111.853.722
	6.301.408	7.914.899	65.664.515	5.270.429	7.902.562	58.438.025
	-	-	51.077.470	-	-	53.415.697
	6.891.726	1.541.153	-	4.498.630	1.666.723	-
	8.404.881	7.118.590	22.511.633	8.853.922	7.274.604	28.496.031
	N/A	N/A	N/A	1.425.438	-	-
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	8.404.881	7.118.590	22.511.633	8.853.922	6.736.494	21.420.756
	4.507.880	3.926.979	49.716.038	4.708.384	4.326.723	53.986.984
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	4.507.880	3.926.979	49.716.038	4.708.384	3.329.311	48.214.082
	145,61	154,97	293,78	190,17	154,29	279,77
	116,40	143,32	214,37	114,09	134,16	199,46
	829.270	722.407	9.145.762	865.636	795.468	9.925.507
	4.104.964	2.513.771	31.961.782	3.410.850	2.560.021	31.857.342
	2.766.339	229.632	20.491.927	6.143.030	442.661	23.404.293
	29,89	24,46	63,91	25,91	21,98	55,72
	46.305	50.589	450.899	56.113	54.263	476.848
	46.305	50.589	450.899	51.421	50.938	387.278
	0,26	0,38	0,70	0,29	0,36	0,64
	80	19	89	71	33	96

ABFALLAUFKOMMEN DES BÜROBESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Veränderung in %
				2018 ¹⁾	2019	
Abfall Gesamt		Gesamtes Gebäude	Tonnen	9.673	13.653	41,1
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		4.068	8.395	106,4
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		3.681	2.640	-28,3
		Wiederverwendung	Tonnen	-	79	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		1.614	2.286	41,7
		Materialrückgewinnungsanlage		193	232	20,2
		Kompost		117	7	-94,0
		Sonstige		-	12	N/A
		Gesamt umgeleitet		5.605	5.257	-6,2
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		42%	61%	
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	38%	19%	
		Wiederverwendung		0%	1%	
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	17%	-
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	2%	
		Kompost		1%	0%	
		Sonstige		0%	0%	
		Gesamt umgeleitet		58%	39%	
Abfall gesamt LFL		Gesamtes Gebäude	Tonnen	9.673	12.053	24,6
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		4.068	7.254	78,3
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	3.681	2.498	-32,1
		Wiederverwendung		-	79	N/A
		Wiederverwertung (Recycling)		1.614	1.987	23,1
		Materialrückgewinnungsanlage		193	219	13,4
		Kompost		117	4	-96,3
		Sonstige		-	12	N/A
		Gesamt umgeleitet		5.605	4.800	-14,4
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		42%	60%	
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	38%	21%	
		Wiederverwendung		0%	1%	
		Wiederverwertung (Recycling)		17%	16%	-
		Materialrückgewinnungsanlage		2%	2%	
		Kompost		1%	0%	
		Sonstige		0%	0%	
		Gesamt umgeleitet		58%	40%	

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.
 Es erfolgten keine Schätzungen für Abfalldaten, weder für absolute noch für like-for-like Daten. In einigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür wurden Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency entwickelt wurden.
 LFL: like-for-like

	Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE
	2018			2019		
	2.046	2.197	5.430	866	2.291	10.496
	-	2.122	1.946	-	2.166	6.229
	987	-	2.694	442	25	2.173
	-	-	-	68	-	12
	820	75	719	286	97	1.903
	149	-	44	54	2	176
	90	-	27	4	-	3
	-	-	-	12	-	-
	2.046	75	3.484	866	125	4.267
	0%	97%	36%	0%	95%	59%
	48%	0%	50%	51%	1%	21%
	0%	0%	0%	8%	0%	0%
	40%	3%	13%	33%	4%	18%
	7%	0%	1%	6%	0%	2%
	4%	0%	1%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	100%	3%	64%	100%	5%	41%
	2.046	2.197	5.430	866	2.109	9.078
	-	2.122	1.946	0	2.026	5.228
	987	-	2.694	442	-	2.056
	-	-	-	68	-	12
	820	75	719	286	83	1.618
	149	-	44	54	-	165
	90	-	27	4	-	0
	-	-	-	12	-	0
	2.046	75	3.484	866	83	3.850
	0%	97%	36%	0%	96%	58%
	48%	0%	50%	51%	0%	23%
	0%	0%	0%	8%	0%	0%
	40%	3%	13%	33%	4%	18%
	7%	0%	1%	6%	0%	2%
	4%	0%	1%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	100%	3%	64%	100%	4%	42%

ENERGIE-, WASSERVERBRAUCH UND CO₂-FOOTPRINT DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Maßeinheit	2018 ¹⁾	2019	Veränderung in %
Stromverbrauch gesamt ²⁾	Elec-Abs	kWh	244.058	140.019	-42,6%
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL		144.626	140.019	-3,2%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung ²⁾	DH&C-Abs		367.065	231.730	-36,9%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL		194.980	231.730	18,8%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ³⁾	Fuels-Abs		-	-	-
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	kWh/m ²	100	97	-3,1%
Direkte Treibhausgas-Emissionen, Scope 1 ³⁾	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e (standortbasiert)	-	-	-
Indirekte Treibhausgas-Emissionen, Scope 2	GHG-Indir-Abs		142	90	-36,5%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Flächen	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	23,28	23,56	1,2%
Wasserverbrauch gesamt ⁴⁾	Water-Abs	m ³	996	850	-14,7%
Wasserverbrauch LFL ⁴⁾	Water-LFL		574	850	48,0%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	l/m ²	163,64	222,39	35,9%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	Anzahl und Art	2 (DGNB Gold)	2 (DGNB Gold)	0

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.

²⁾ Für die Indikatoren Stromverbrauch und Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung beträgt der prozentuale Anteil aus erneuerbaren Quellen 0%.

³⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen.

⁴⁾ Die Angaben betreffen die kommunale Versorgung.

Es erfolgten keine Schätzungen für Wasser-, Abfall- und Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme & Kälte), weder für absolute noch für like-for-like Daten. LFL: like-for-like. Die Tabelle enthält Daten zu drei (2018: vier) eigengenutzten Büros, die sich nicht in CA Immo-Gebäuden befinden (CA Immo-Niederlassungen in München und Frankfurt – omniCon und CA Immo).

ABFALLAUFKOMMEN IN DEN EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA Code	Abgrenzung	Maßeinheit	2018 ¹⁾	2019	Veränderung in %	Like-for-like		Veränderung in %
							2018	2019	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Waste-Abs	Total Waste	Tonnen	112,73	31,38	-72,2	31,38	31,38	0
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		81,35	0,00	-100,0	-	-	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6,41	6,41	0	6,41	6,41	0
		Wiederverwendung		-	-	-	-	-	-
		Wiederverwertung (Recycling)		24,74	24,74	0	24,74	24,74	0
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-	-	-	-	-
		Kompost		-	-	-	-	-	-
		Sonstige		0,23	0,23	0	0,23	0,23	0
		Gesamt umgeleitet		31,38	31,38	0	31,38	31,38	0
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Entsorgungsweg (%)	72%	-	-	-	-	-
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		6%	20%	-	20%	20%	-
		Wiederverwendung		-	-	-	-	-	-
		Wiederverwertung (Recycling)		22%	79%	-	79%	79%	-
		Materialrückgewinnungsanlage		-	-	-	-	-	-
		Kompost		-	-	-	-	-	-
		Sonstige		-	1%	-	1%	1%	-
		Gesamt umgeleitet		28%	100%	-	100%	100%	-

¹⁾ Aufgrund von Änderungen in der Datenerhebung und Verbesserung der allgemeinen Datenqualität weichen die Verbrauchsdaten 2018 geringfügig von den im Geschäftsbericht 2019 ausgewiesenen Daten ab.

Abfalldaten waren für Klaus-Mann-Platz 1 (CA Immo-Niederlassung München) nicht verfügbar

ABDECKUNG DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2018/2019 ¹⁾

Indikator	EPRA	2018			2019		
		Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾	Fläche ²⁾	Anzahl ³⁾	Abdeckung ⁴⁾
Stromverbrauch gesamt							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		532.317 m ²	27 von 31	85,48%	749.817 m ²	35 von 35	100,00%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		43.520 m ²	2 von 18	13,97%	344.755 m ²	15 von 21	75,83%
Stromverbrauch LFL							
Gesamtenergieverbrauch aus Strom	Elec-LFL	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	954.825 m ²	49 von 49	100,00%
Allgemeinflächen /gemeinsam betriebene Dienste ⁵⁾		940.605 m ²	48 von 48	100,00%	940.605 m ²	48 von 48	100,00%
Mieterstrom, vom Vermieter beschafft		532.317 m ²	27 von 31	85,48%	532.317 m ²	27 von 31	85,48%
Mieterstrom, vom Mieter beschafft		43.520 m ²	2 von 18	13,97%	43.520 m ²	2 von 18	13,97%
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung							
Gesamtes Gebäude ⁵⁾	DH&C-Abs	470.632 m ²	24 von 25	97,07%	524.694 m ²	27 von 27	100,00%
Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft		N/A	N/A	N/A	27.048 m ²	2 von 2	100,00%
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	470.632 m ²	24 von 25	97,07%	470.632 m ²	24 von 25	97,07%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen							
Gesamtes Gebäude	Fuels-Abs	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	574.964 m ²	28 von 28	100,00%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen LFL	Fuels-LFL	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	469.973 m ²	24 von 24	100,00%
Energieintensität der Gebäude							
Energieintensität der Gebäude (vom Vermieter beschafft)⁶⁾	Energy-Int	940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	469.973 m ²	24 von 24	100,00%	600.735 m ²	29 von 29	100,00%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 3	GHG-Indir-Abs	593.337 m ²	29 von 49	62,14%	1.011.646 m ²	50 von 56	92,42%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude (Scope 1+2)							
	GHG-Int	940.605 m ²	48 von 48	100,00%	1.067.523 m ²	54 von 54	100,00%
Wasserverbrauch gesamt							
	Water-Abs	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Wasserverbrauch LFL							
	Water-LFL	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	954.825 m ²	49 von 49	100,00%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs							
	Water-Int	954.825 m ²	49 von 49	100,00%	1.094.571 m ²	56 von 56	100,00%
Abfall Gesamt							
	Abfall Gesamt	894.226 m ²	47 von 49	95,14%	1.021.144 m ²	52 von 56	93,29%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %)							
	Waste-Abs	894.226 m ²	47 von 49	95,14%	1.021.144 m ²	52 von 56	93,29%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (abs. und in %) LFL							
	Waste-LFL	894.226 m ²	47 von 47	100,00%	894.226 m ²	47 von 47	100,00%
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften							
	Cert-Tot	803.540 m ²	40 von 49	84,16%	888.942 m ²	44 von 56	81,21%

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

²⁾ Vermietbare Fläche der erfassten Gebäude

³⁾ Anzahl der erfassten Gebäude

⁴⁾ Abdeckung der vermietbaren Fläche

⁵⁾ Vom Vermieter beschafft

⁶⁾ Gesamtes Gebäude, ohne Mieterstrom

LFL: like-for-like

ABDECKUNG DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018/2019

Indikator	EPRA	Bürofläche	2018		2019	
			Abdeckung	Bürofläche	Abdeckung	Bürofläche
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Stromverbrauch LFL	Elec-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung LFL	DH&C-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ¹⁾	Fuels-Abs	-	-	-	-	
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1 ¹⁾	GHG-Dir-Abs	-	-	-	-	
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Wasserverbrauch LFL	Water-LFL	3.820 m ²	3 von 3	3.820 m ²	3 von 3	
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	6.087 m ²	4 von 4	3.820 m ²	3 von 3	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt) LFL	Waste-Abs	5.102 m ²	3 von 4	2.883 m ²	2 von 3	
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%) LFL	Waste-LFL	2.883 m ²	2 von 2	2.883 m ²	2 von 2	
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	2.883 m ²	2 von 4	2.883 m ²	2 von 3	

¹⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen

ZERTIFIZIERUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS – EPRA CERT-TOT ¹⁾

Gebäudezertifizierung	2018	2019	2020
BREEAM - Excellent			
Abdeckung in m ²	90.393	150.333	80.990
Anzahl der Gebäude	4	5	2
BREEAM - Very good			
Abdeckung in m ²	152.002	171.317	265.128
Anzahl der Gebäude	8	10	14
BREEAM - Interim			
Abdeckung in m ²	0	0	78.029
Anzahl der Gebäude	0	0	3
LEED - Platin			
Abdeckung in m ²	77.155	144.728	144.723
Anzahl der Gebäude	5	5	5
LEED - Gold			
Abdeckung in m ²	330.975	255.733	160.884
Anzahl der Gebäude	13	13	8
DGNB - Platin			
Abdeckung in m ²	48.335	85.418	85.755
Anzahl der Gebäude	3	5	5
DGNB - Gold			
Abdeckung in m ²	104.680	81.413	81.413
Anzahl der Gebäude	7	6	6

¹⁾ Basis: Büroimmobilien

SOZIALE UND GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN GEM. EPRA

Soziales	EPRA Code	Kapitel	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2020	
Geschlechterdiversität	Diversity-Emp	Corporate Governance	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	67% Männlich 33% Weiblich	
				Vorstand	100% Männlich 0% Weiblich	
				Führungskräfte ²⁾	68% Männlich 32% Weiblich	
				Mitarbeiter	45% Männlich 55% Weiblich	
Geschlechter-spezifische Vergütung	Diversity-Pay ³⁾		Relation in %	Aufsichtsrat	0	
				Vorstand ⁴⁾	0	
				Führungskräfte ²⁾	-2,1	
				Mitarbeiter	8,2	
					2020	
Leistungsbeurteilungen	Emp-Dev	ESG-Bericht:	% der Gesamtbelegschaft		99	
Neueinstellungen	Emp-Turnover		Gesamtzahl		68	
Fluktuation			Anteil in % ⁵⁾		16	
			Gesamtzahl Abgänge		39	
Verletzungsrate ⁷⁾	H&S-Emp			Alle Mitarbeiter	Anteil in % ⁶⁾	9,2
Ausfalltagessatz ⁸⁾					Anteil in %	0%
Abwesenheitsrate ⁹⁾					Anteil in %	1,8%
Todesfälle ¹⁰⁾					Anzahl	0
Training und Development	Emp-Training		Durchschn. Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 9,9 Frauen: 12,4	
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	H&S-Asset	ESG-Bericht,	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität) ¹¹⁾	% des Gesamtbestands (nach m ²)	83% (DE: 58%, AT: 89%, CEE: 99%)	
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	H&S-Comp		Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Beschreibung		
Gesellschaftliches Engagement	Comty-Eng	ESG-Bericht,	Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren (Brownfield Dev.)	% des Gesamtbestands (nach m ²)	24% (DE: 58%, AT: 38%, CEE: 0%)	
Governance						
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gov-Board	Corporate Governance Bericht:	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	3	
			Gesamtzahl der Aufsichtsräte (unabhängig)	Aufsichtsrat	5	
			Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ¹²⁾	Aufsichtsrat	5	
			Aufsichtsräte ¹³⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	5	
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Select		Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat		
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Gov-CoI		Beschreibung			

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 8 Kapital- und 4 Arbeitnehmervertreter.
²⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.
³⁾ Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %.
⁴⁾ Der Vorstand ist zu 100% männlich. ⁵⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount). ⁶⁾ Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount). ⁷⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden. ⁸⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden. ⁹⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen. ¹⁰⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall. ¹¹⁾ Im Jahr 2020 sind alle Multi-Tenant-Bürogebäude (mit Ausnahme von Neuanschaffungen im Jahr 2020) auf H&S überprüft worden. In Single-Tenant-Gebäuden (inkl. Hotels) ist der Mieter für H&S-Bewertungen und -Inspektionen verantwortlich.
¹²⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode. ¹³⁾ Unabhängige / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte

INFORMATIONEN ZU CA IMMO-MITARBEITERN

MITARBEITER: BESCHÄFTIGUNGSFORMEN UND ARBEITSMODELLE ¹⁾

Leistungsindikatoren	Gender	Maßeinheit	31.12.2019	31.12.2020
Beschäftigung				
Gesamtbeschäftigung	Weiblich	HC	214,0	223,0
	Männlich	HC	200,0	214,0
	Gesamt	HC	414,0	437,0
Neueinstellungen	Weiblich	HC	36,0	27,0
	Männlich	HC	38,0	41,0
	Gesamt	HC	74,0	68,0
Abgänge	Weiblich	HC	21,0	13,0
	Männlich	HC	21,0	26,0
	Gesamt	HC	42,0	39,0
Fluktuation	Weiblich	HC	10%	6%
	Männlich	HC	11%	12%
	Gesamt	HC	10%	9%
Arbeitsverträge ²⁾				
Vollzeit		HC	N/A	364
Teilzeit		HC	N/A	47
Karenziert		HC	N/A	26
Total		HC	N/A	437
Leiharbeitskräfte		HC	0	0
All-in		HC	N/A	400
Gesundheit				
Berufskrankheiten		Anzahl/Jahr	0	0
Arbeitsunfälle		Anzahl/Jahr	2	2
Aus- & Weiterbildungen				
Anzahl geschulter Beschäftigter		HC	414	437
Schulungszeit		Stunden/Jahr	10.651	4.892
Sozialer Dialog				
Kollektive Vereinbarungen		Anzahl	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	8	8
Meetings des Betriebsrates mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	4

¹⁾ Excl. Joint Ventures; HC: Headcount

²⁾ Diese Daten wurden erstmals für das Geschäftsjahr 2020 erhoben. Für 2019 wurden diese nicht erfasst (N/A).

INHALT

A.	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	101
B.	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	102
C.	KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020	103
D.	KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	104
E.	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	107
F.	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2020	109
	KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	109
	a) Informationen über die Gesellschaft	109
	b) Grundsätze der Rechnungslegung	109
	c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	109
	d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	110
	e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	110
	f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	112
	g) Konsolidierungsmethoden	113
	h) Währungsumrechnung	115
	i) Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe	117
	KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	119
	2.1. Operative Segmente	119
	2.2. Mieterlöse	125
	2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	126
	2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	127
	2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	127
	2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	128
	2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	129
	2.8. Indirekte Aufwendungen	130
	2.9. Sonstige betriebliche Erträge	130
	2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	131
	2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	131
	2.12. Finanzierungsaufwand	131
	2.13. Ergebnis aus Derivaten	132
	2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	132
	2.15. Sonstiges Finanzergebnis	132
	2.16. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	133
	2.17. Finanzergebnis	133
	2.18. Sonstiges Ergebnis	134
	2.19. Ergebnis je Aktie	134
	KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	136
	3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	136
	3.2. Selbst genutzte Immobilien	150
	3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	151
	3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	154
	3.5. Übrige Vermögenswerte	156
	KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	159
	4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	159
	4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	160
	4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	161

4.4. Wertpapiere	163
4.5. Liquide Mittel	164
KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	165
5.1. Eigenkapital	165
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	166
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	169
5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen	169
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	170
6.1. Rückstellungen	170
KAPITEL 7: STEUERN	175
7.1. Ertragsteuern	175
7.2. Ertragsteuerforderungen	180
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	180
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	181
8.1. Finanzinstrumente	181
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	183
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	186
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	191
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	191
9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	195
9.3. Leasingverhältnisse	196
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	198
9.5. Personalstand	201
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	201
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	202
9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	202
a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	202
b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	203
c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	203
9.9. Liste der Konzerngesellschaften	204
Erklärung des Vorstandes gem. § 124 Abs. 1 Börsengesetz	212
Bestätigungsvermerk	213

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Tsd. €	Anhangsangabe	2020	2019
Mieterlöse	2.2.	235.609	220.730
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	53.260	51.757
Betriebskostenaufwand	2.3.	-57.738	-55.327
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-21.466	-22.410
Nettomietergebnis		209.665	194.750
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-2.154	-3.157
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		43.335	12.344
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-35.387	-13.617
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	7.949	-1.273
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	43.930	15.650
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	8.166	8.500
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-73.176	-43.464
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	1.204	721
EBITDA		195.584	171.728
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-4.662	-4.626
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-871	95
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-5.533	-4.531
Neubewertungsgewinn		352.110	491.752
Neubewertungsverlust		-168.611	-28.985
Ergebnis aus Neubewertung		183.499	462.767
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	1.898	3.729
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		375.448	633.693
Finanzierungsaufwand	2.12.	-42.311	-43.148
Sonstiges Finanzergebnis	2.15.	-5.067	0
Kursdifferenzen	2.17.	2.385	-618
Ergebnis aus Derivaten	2.13.	21.429	-59.165
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.14.	-3.589	11.535
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.16.	0	-2.967
Finanzergebnis	2.17.	-27.154	-94.363
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		348.295	539.330
Tatsächliche Ertragsteuer		-15.242	-19.967
Latente Steuern		-79.099	-126.060
Ertragsteuern	7.1.	-94.341	-146.026
Ergebnis der Periode		253.953	393.303
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5	21
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		253.948	393.282
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	2.19.	€2,73	€4,23
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	2.19.	€2,34	€4,23

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Tsd. €	Anhangsangabe	2020	2019
Ergebnis der Periode		253.953	393.303
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges		-620	0
Währungsdifferenzen		-111	-14
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		198	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.18.	-533	-14
Neubewertung Wertpapiere		0	19.441
Neubewertung IAS 19		-80	-1.549
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		28	-726
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.18.	-52	17.166
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.18.	-585	17.152
Gesamtergebnis der Periode		253.368	410.455
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5	21
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		253.363	410.434

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2020	31.12.2019
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.1.	4.723.068	4.292.893
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	791.136	817.107
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	12.896	15.030
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	7.531	7.768
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	2.998	5.169
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	57.629	67.755
Übrige Vermögenswerte	3.6.	60.728	83.667
Aktive latente Steuern	7.1.	4.382	1.810
Langfristiges Vermögen		5.660.368	5.291.199
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		83,0%	89,9%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	37.092	0
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	35.200	61.340
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	136.375	73.814
Ertragsteuerforderungen	7.2.	16.391	23.198
Liquide Mittel	4.5.	934.863	439.139
Kurzfristiges Vermögen		1.159.921	597.491
Summe Vermögen		6.820.289	5.888.690
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital		718.337	718.337
Kapitalrücklagen		791.372	791.372
Sonstige Rücklagen		-3.981	-3.396
Einbehaltene Ergebnisse		1.622.491	1.461.571
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		3.128.218	2.967.884
Nicht beherrschende Anteile		89	84
Eigenkapital	5.1.	3.128.308	2.967.968
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		45,9%	50,4%
Rückstellungen	6.1.	34.249	34.571
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	2.622.161	1.850.864
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	113.503	129.561
Passive latente Steuern	7.1.	536.317	473.010
Langfristige Schulden		3.306.228	2.488.006
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	14.464	22.867
Rückstellungen	6.1.	117.409	109.297
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	205.301	246.478
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	46.932	54.073
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	1.647	0
Kurzfristige Schulden		385.753	432.716
Summe Eigenkapital und Schulden		6.820.289	5.888.690

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Tsd. €	2020	2019 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	348.295	539.330
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-187.422	-464.359
Abschreibungen und Wertänderungen	5.533	4.531
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-43.893	-15.624
Finanzierungsaufwand, sonstiges Finanzergebnis und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	50.968	31.612
Kursdifferenzen	-2.385	618
Ergebnis aus Derivaten	-21.429	59.165
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	-1.898	-762
Sonstige unbare Aufwendungen	25.475	0
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-9.016	-19.494
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	-11.521	-484
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	7.200	686
Cashflow aus dem Ergebnis	159.906	135.220
Zum Handel bestimmte Immobilien	26.417	-16.359
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.419	5.824
Rückstellungen	-8.980	-3.350
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.698	-3.706
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	25.158	-17.591
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	185.064	117.629
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-321.283	-215.133
Erwerb von Gesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.706 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €)	-132.169	-2.366
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-2.085	-2.714
Veräußerung von Wertpapieren	0	133.985
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	-1.831	21.554
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 4.817 Tsd. € (2019: 1.007 Tsd. €)	129.179	17.283
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	580	6.456
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.545	-2.450
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	2.100
Tilgung von Finanzvermögen	0	9
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-5.347	-20.347
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	7.369	26.961
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-4.792	-5.504
Gezahlte Negativzinsen	-1.802	-861
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	64	1.163
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-334.663	-39.864
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	111.056	135.183
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	836.747	0
Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	-103.380	0
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	0	-70
Ausschüttung an Aktionäre	-93.028	-83.725
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	-128
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-65.626	-30.203
Übrige gezahlte Zinsen	-35.669	-33.854
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	650.101	-12.798
Nettoveränderung der liquiden Mittel	500.502	64.967
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	439.391	374.519
Fremdwährungskursänderungen	-1.325	-95
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-3.086	0
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	935.482	439.391
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-619	-253
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	934.863	439.139

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt in 2020 –51.982 Tsd. € (2019: –39.842 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt –14.363 Tsd. € (2019: –39.841 Tsd. €).

Die CA Immo Gruppe stellt ab 2020 die Posten „Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)“ und „Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)“ separat im Cashflow aus dem Ergebnis dar, da sie aus Zinsen für/von Finanzämter/n resultieren. Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2019. Durch diese Anpassung werden für das Jahr 2019 „Gezahlte Zinsen“ in Höhe von –484 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt. Zudem werden für 2019 aufgrund der Anpassung „Erhaltene Zinsen“ in Höhe von 686 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt.

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen beträgt in 2020 –5.016 Tsd. € (2019: –4.217 Tsd. €).

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

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2019		718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	2.18.	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	2.18.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.18.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2019		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb Anteile im Fremdbesitz		0	1.540	0
Stand am 31.12.2019	5.1.	718.337	887.147	-95.775
Stand am 1.1.2020		718.337	887.147	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	2.18.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.18.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.18.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2020		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Stand am 31.12.2020	5.1.	718.337	887.147	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	0	-14	-14	0	-14
0	0	18.226	18.226	0	18.226
0	0	-1.060	-1.060	0	-1.060
393.282	0	0	393.282	21	393.303
393.282	0	17.152	410.434	21	410.455
-83.725	0	0	-83.725	0	-83.725
33.351	0	-33.351	0	0	0
0	0	0	1.540	1	1.541
1.461.571	0	-3.396	2.967.884	84	2.967.968
1.461.571	0	-3.396	2.967.884	84	2.967.968
0	-422	0	-422	0	-422
0	0	-111	-111	0	-111
0	0	-52	-52	0	-52
253.948	0	0	253.948	5	253.953
253.948	-422	-163	253.363	5	253.368
-93.028	0	0	-93.028	0	-93.028
1.622.491	-422	-3.559	3.128.218	89	3.128.308

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2020

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

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

b) Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

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

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
Stand 1.1.2020	153	32
Erwerb von Gesellschaftsanteilen	2	0
Gründungen von Gesellschaften	3	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-3	-1
Übergang Konsolidierung	3	-3
Verkäufe von Gesellschaften	-2	0
Stand 31.12.2020	156	28
davon ausländische Gesellschaften	139	25

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2020 keine Anteile (2019: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

**Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

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

**Konsolidierung**

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2020 folgende Gesellschaftsanteile.

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Zweck	Kaufpreis in Tsd. €	Erstkonsolidierungs- stichtag
CA Immo P14 Sp.z.o.o.	100%	Objektgesellschaft	21.788	29.10.2020
Brandenburg Properties 7 B.V.	100%	Objektgesellschaft	51.686	30.12.2020
Summe Anteile - Erstkonsolidierung			73.474	
Skygarden Armlufpark Verwaltungs GmbH (bisher 50%)	50%	Objektgesellschaft	13	01.01.2020
Boulevard Süd 4 Verwaltungs GmbH (bisher 50%)	50%	Objektgesellschaft	0	28.10.2020
Boulevard Süd 4 GmbH & Co.KG (bisher 50%)	50%	Projektgesellschaft	0	28.10.2020
Summe Anteile - Übergangskonsolidierung			13	
Summe			73.487	



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

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

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

Erstkonsolidierungen

In 2020 erwarb die CA Immo Gruppe die Anteile an zwei Objektgesellschaften (beizulegende Zeitwerte der Immobilien betragen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 143.020 Tsd. €) um 73.474 Tsd. €. Bei diesen Transaktionen handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

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

Tsd. €	Gesamt
Bestandsimmobilien	143.020
Sonstige Aktiva	1.061
Liquide Mittel	1.412
Steuerabgrenzungen	2.173
Finanzverbindlichkeiten	-73.074
Rückstellungen	-86
Übrige Verbindlichkeiten	-1.031
Erworbenes Nettovermögen	73.474

Die offenen Kaufpreise für die Erwerbe des Jahres 2020 betragen zum 31.12.2020 4.343 Tsd. € (davon Ankaufsnebenkosten 3.718 Tsd. €). Zusätzlich gibt es eine offene Rückforderung in Höhe von 1.492 Tsd. €.

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 61 Tsd. € einbezahlt.

Übergangskonsolidierungen

Durch Kauf der von bisherigen Joint Venture Partnern gehaltenen Anteile erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil von 50% auf 100%. Die Bilanzierung der Anteile erfolgte bis zum Erwerbszeitpunkt, mangels Beherrschung, als Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode. Ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile werden die drei Gesellschaften vollkonsolidiert. Bei diesem Kauf handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten und nicht um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile betrug insgesamt 13 Tsd. € und wurde zur Gänze bezahlt.

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

Tsd. €	Gesamt
Sonstige Aktiva	82
Liquide Mittel	294
Rückstellungen	-151
Übrige Verbindlichkeiten	-282
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	92
Erworbenes Nettovermögen	35
davon Abgang Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-22

f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2020 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH (Cube)	100	Vollkonsolidiert	89.598	30.06.2020
Europolis Zagrebtower d.o.o.	100	Vollkonsolidiert	32.593	30.09.2020
Summe verbundene Unternehmen			122.191	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2020 betragen zum 31.12.2020 1.179 Tsd. €. Neben dem ausstehenden Kaufpreis gibt es eine offene Verbindlichkeit in Höhe von 784 Tsd. €

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Bestandsimmobilien	-194.958
Sonstige Aktiva	-852
Liquide Mittel	-4.817
Steuerabgrenzungen	15.971
Rückstellungen	6.091
Übrige Verbindlichkeiten	2.195
Finanzverbindlichkeiten	70.200
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	12.707
Nettoveränderung	-93.465
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-93.465

g) Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen an Tochterunternehmen, die nicht zur Erlangung oder dem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Aktionären des Mutterunternehmens zugeordnet.

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen ist. Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss nach der Equity-Methode (AEA – at equity assoziierte Unternehmen) einbezogen.

Equity-Methode

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

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

h) Währungsumrechnung**Geschäftstransaktionen in fremder Währung**

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

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

		Ankauf 31.12.2020	Verkauf 31.12.2020	Ankauf 31.12.2019	Verkauf 31.12.2019
Schweiz	CHF	1,0767	1,0895	1,0769	1,0897
USA	USD	1,2251	1,2351	1,1154	1,1254

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

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

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

In der CA Immo Gruppe existierten vier Konzerngesellschaften in Ungarn, deren Abschlüsse bis zum 31.12.2019 in Euro erstellt wurden. Mit Stichtag 1.1.2020 wurde die Berichtswährung dieser Gesellschaften entsprechend den lokalen Vorschriften auf Forint umgestellt. Für den Konzernabschluss 31.12.2020 ergeben sich daraus keine wesentlichen Änderungen.

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2020	Durchschnittskurs 2020	Stichtagskurs 31.12.2019	Durchschnittskurs 2019
Kroatien	HRK	7,5369	7,5350	7,4426	7,4174
Polen	PLN	4,6148	4,4742	4,2585	4,3018
Rumänien	RON	4,8694	4,8428	4,7793	4,7517
Russland	RUB	nicht anwendbar	nicht anwendbar	nicht anwendbar	66,3889
Serbien	RSD	117,5802	117,5730	117,5928	117,8478
Tschechien	CZK	26,2450	26,4963	25,4100	25,6589
Ungarn	HUF	365,1300	354,1642	330,5200	326,0275

Bestimmung der funktionalen Währung

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

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

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

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

Darüber hinaus werden die Finanzierungen der Immobilien in Euro abgeschlossen. Der Preis für den wesentlichsten Kostenfaktor einer Immobiliengesellschaft wird somit ebenfalls durch den Euro determiniert.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde die funktionale Währung in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Immobiliengesellschaften mit dem Euro festgelegt.

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

Bei den Verwaltungsgesellschaften in Osteuropa erfolgt die Fakturierung der erbrachten Leistungen (Management Leistungen an die Objektgesellschaften) jeweils in lokaler Währung. Die Preisfestsetzung erfolgt somit in der jeweiligen Landeswährung, welche somit auch den größten Einfluss auf die Verkaufspreise der erbrachten Dienstleistungen hat. Darüber hinaus wird in diesen Gesellschaften auch Personal beschäftigt, das grundsätzlich in der jeweiligen lokalen Landeswährung bezahlt wird. Der Preis für die wesentlichsten Kostenfaktoren wird somit auf Basis der jeweiligen Landeswährung bestimmt. Die Generierung des Cashflows erfolgt weitgehend unabhängig von der Mutter.

In Abwägung der beschriebenen Faktoren wurde in der CA Immo Gruppe für außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegene, in den Konzernabschluss einbezogene Verwaltungsgesellschaften die jeweilige lokale Währung als funktionale Währung festgelegt.

i) Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe

Das Geschäftsjahr 2020 war gesamtheitlich von den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie geprägt. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer werden die Themen.

Der Immobilientransaktionsmarkt entwickelte sich bedingt durch die Pandemie und dem damit verbundenen Wirtschaftseinbruch mit Ausnahme von Deutschland stark rückläufig. Das in den Kernmärkten der CA Immo Gruppe registrierte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag zwischen 30% (Osteuropa) und 50% (Österreich) unter dem Wert des Vorjahres. In Deutschland belief sich der Rückgang gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres auf unter 6%. Transaktionen pausieren auf Grund von Problemen in Preisfindung und Finanzierung oder werden sogar abgebrochen.

Mit Ausnahme von Wien, wo die Vermietungsleistung bisher noch konstant war und Effekte erst in 2021 erwartet werden, verzeichneten alle Kernstädte der CA Immo Gruppe durch die herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Flächen zu rechnen.

Bei Projektentwicklungen ist unter den gegenwärtigen außerordentlichen Marktbedingungen – 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. Auf den Baustellen der CA Immo Gruppe wurden keine Verzögerungen aufgrund der Pandemie verzeichnet, alle Bauvorhaben konnten plangemäß fortgeführt werden.

Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine internationale Health & Safety Taskforce installiert, die sich seit Anfang März 2020 wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen abstimmt und entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene sowie in den eigengenutzten Büroflächen umsetzt. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Laufe des Jahres 2020 kontinuierlich überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen und die Richtlinien der nationalen Gesundheitsbehörden in den Städten, in denen die CA Immo Gruppe mit Bestandsgebäuden und eigenen Niederlassungen vertreten ist, angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie gilt eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo Mitarbeiter. In den CA Immo Niederlassungen gilt freiwillige Büropräsenz, mit max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen durchgeführt.

Going Concern

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2020 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund von bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, dass die Covid-19 Pandemie auf einzelne Länder/Immobilienobjekte bzw. Mietergruppen (insbesondere Büro, Hotel,

Einzelhandel) negative Auswirkungen zeigt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Financial Covenants

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value), ISCR (Interest Service Coverage Ratio) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio).

Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer Verletzung vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, insbesondere DSCR) durch Mieterausfälle kommt.

Zum Stichtag 31.12.2020 wurden keine Financial Covenants der CA Immo Gruppe verletzt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf mögliche zukünftige Verletzungen von Financial Covenants der CA Immo Gruppe werden laufend evaluiert. Das betrifft insbesondere Immobilien mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel.

Neubewertungsergebnis

Es ergaben sich insbesondere Wertanpassungen aus unmittelbar von den Folgen der Pandemie betroffenen Immobilien, mit den Hauptnutzungsarten Hotel und Einzelhandel.

Nettomietergebnis

Das Nettomietergebnis 2020 ist mit –7.960 Tsd. € belastet durch Mieterlässe und Mietminderungen sowie einem Anstieg der Einzelwertberichtigungen. Positive Gegeneffekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 1.166 Tsd. €.

Finanzinstrumente (IFRS 9)

Die anhaltende Covid-19 Pandemie führte zu einem Forderungsanstieg der Mietergruppen Hotel und Einzelhandel. Dies resultierte in einer Erhöhung des Expected Credit Loss. Die CA Immo Gruppe berechnet den Expected Credit Loss auf Basis des erwarteten Kreditverlustes basierend auf Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die CA Immo Gruppe hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente³⁾

Tsd. €			Österreich		Deutschland	
2020	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe
Mieterlöse	29.658	9	29.666	64.414	15.509	79.923
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	612	0	612	599	9	608
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.625	0	6.625	10.269	1.488	11.758
Betriebskostenaufwand	-8.009	0	-8.009	-11.049	-2.637	-13.686
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.186	0	-7.186	-6.109	-947	-7.056
Nettomietsergebnis	21.700	9	21.709	58.124	13.422	71.546
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-3	-3	0	-2.405	-2.405
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	11	11	0	18.324	18.324
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	17.051	0	17.051	0	26.083	26.083
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.746	8.848	10.594
Indirekte Aufwendungen	-1.057	-85	-1.142	-7.594	-13.944	-21.538
Sonstige betriebliche Erträge	25	3	28	447	150	596
EBITDA	37.720	-67	37.653	52.722	50.478	103.200
Abschreibungen und Wertänderungen	-534	0	-534	-253	-4.638	-4.890
Ergebnis aus Neubewertung	-12.519	0	-12.519	132.039	137.976	270.015
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	24.666	-67	24.600	184.509	183.815	368.324

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	25	25	0	18.682	18.682
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	57.265	0	57.265	0	90.181	90.181
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	57.265	25	57.290	0	108.863	108.863
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.625	0	6.625	10.269	1.488	11.758
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	43.524	43.524
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.746	8.848	10.594
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	6.625	0	6.625	12.015	53.860	65.875
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	63.890	25	63.914	12.015	162.723	174.738

31.12.2020

Immobilienvermögen ¹⁾	530.031	239	530.270	1.841.149	1.327.497	3.168.647
Sonstiges Vermögen	67.876	523	68.398	149.257	437.021	586.278
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.808	2.641	4.449
Segmentvermögen	597.907	761	598.669	1.992.214	1.767.160	3.759.374
Verzinsliche Verbindlichkeiten	205.584	0	205.584	704.357	433.585	1.137.942
Sonstige Verbindlichkeiten	29.353	106	29.459	37.819	182.930	220.748
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	40.585	2	40.587	336.969	146.754	483.723
Schulden	275.523	107	275.630	1.079.145	763.269	1.842.413
Eigenkapital	322.385	654	323.039	913.069	1.003.891	1.916.960
Investitionen ²⁾	3.301	0	3.301	128.639	227.970	356.610

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 4.627 Tsd. € (31.12.2019: 25.023 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

³⁾ Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden wie bisher laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

Bestand	Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
114.839	0	114.839	12.793	237.221	0	-1.612	235.609
0	0	0	0	1.220	0	-1.220	0
31.183	0	31.183	3.774	53.339	0	-78	53.260
-32.056	0	-32.056	-4.055	-57.807	0	69	-57.738
-6.167	0	-6.167	-1.043	-21.453	0	-14	-21.466
107.798	0	107.798	11.468	212.521	0	-2.855	209.665
0	-158	-158	0	-2.566	0	412	-2.154
0	0	0	0	18.335	0	-10.386	7.949
250	0	250	-383	43.001	0	928	43.930
279	0	279	0	10.873	9.072	-11.778	8.166
-13.288	-274	-13.561	-1.344	-37.586	-48.089	12.499	-73.176
175	0	175	478	1.277	64	-138	1.204
95.215	-431	94.783	10.220	245.855	-38.953	-11.318	195.584
-423	0	-423	-9	-5.857	-480	805	-5.533
-61.483	3.216	-58.267	-15.729	183.499	0	0	183.499
0	0	0	0	0	0	1.898	1.898
33.308	2.784	36.093	-5.519	423.498	-39.434	-8.616	375.448
0	0	0	0	18.707	0	-18.523	183
17	0	17	32.682	180.145	0	-89	180.056
17	0	17	32.682	198.852	0	-18.612	180.240
31.183	0	31.183	3.774	53.339	0	-78	53.260
0	0	0	0	43.524	0	-372	43.152
279	0	279	0	10.873	9.072	-11.778	8.166
31.461	0	31.461	3.774	107.735	9.072	-12.228	104.579
31.479	0	31.479	36.455	306.587	9.072	-30.840	284.819
1.892.911	39.250	1.932.161	118.398	5.749.476	0	-153.282	5.596.194
202.556	14.586	217.143	8.568	880.387	1.476.137	-1.136.811	1.219.713
1.344	0	1.344	0	5.794	33.627	-35.039	4.382
2.096.812	53.836	2.150.648	126.966	6.635.657	1.509.765	-1.325.133	6.820.289
739.576	16.500	756.076	71.092	2.170.695	1.797.369	-1.140.602	2.827.462
51.848	8.516	60.364	2.652	313.223	79.141	-78.626	313.739
60.308	390	60.698	3.178	588.186	1.431	-38.836	550.780
851.733	25.406	877.139	76.922	3.072.104	1.877.941	-1.258.064	3.691.981
1.245.080	28.430	1.273.510	50.044	3.563.553	-368.177	-67.069	3.128.308
107.845	20.959	128.805	2.590	491.305	454	-13.876	477.883

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
2019	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	29.704	7	29.711	62.941	5.126	68.066	105.462	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	543	0	543	450	9	459	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.545	0	6.545	9.025	209	9.233	30.325	
Betriebskostenaufwand	-7.868	0	-7.868	-10.017	-364	-10.381	-31.431	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.422	0	-3.422	-4.920	-510	-5.430	-10.881	
Nettomietergebnis	25.503	7	25.510	57.478	4.469	61.948	93.474	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-32	-32	0	-3.127	-3.127	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.360	1.360	0	15.018	15.018	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4.843	0	4.843	-32	10.670	10.638	412	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.377	8.988	10.366	351	
Indirekte Aufwendungen	-1.178	-170	-1.348	-6.210	-12.621	-18.830	-12.766	
Sonstige betriebliche Erträge	2	2	4	426	199	625	105	
EBITDA	29.171	1.166	30.337	53.040	23.597	76.637	81.576	
Abschreibungen und Wertänderungen	-621	0	-621	-106	-2.988	-3.093	-590	
Ergebnis aus Neubewertung	3.347	0	3.347	227.847	157.279	385.126	80.462	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	31.897	1.166	33.063	280.781	177.888	458.669	161.448	

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	2.241	2.241	0	27.777	27.777	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.332	0	16.332	0	7.374	7.374	442
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	16.332	2.241	18.574	0	35.151	35.151	442
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.545	0	6.545	9.025	209	9.233	30.325
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	18.092	18.092	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.377	8.988	10.366	351
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	6.545	0	6.545	10.402	27.289	37.691	30.676
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.878	2.241	25.119	10.402	62.440	72.842	31.117

31.12.2019 angepasst

Immobilienvermögen ¹⁾	572.892	253	573.145	1.558.752	1.175.974	2.734.726	1.754.821
Sonstiges Vermögen	17.874	3.274	21.148	151.206	406.947	558.153	201.524
Aktive latente Steuern	0	0	0	347	1.881	2.228	514
Segmentvermögen	590.766	3.528	594.293	1.710.305	1.584.802	3.295.106	1.956.859
Verzinsliche Verbindlichkeiten	207.960	0	207.960	669.656	298.909	968.565	774.422
Sonstige Verbindlichkeiten	16.960	603	17.563	29.453	194.677	224.130	50.010
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	49.489	1	49.491	298.636	129.483	428.119	55.596
Schulden	274.409	605	275.014	997.744	623.070	1.620.814	880.029
Eigenkapital	316.356	2.923	319.279	712.561	961.732	1.674.292	1.076.831
Investitionen ²⁾	16.776	0	16.776	5.200	213.146	218.345	17.204

Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Bestand	Development ⁴⁾	Osteuropa übrige Regionen Summe ⁴⁾	Summe Segmente ⁴⁾	Holding ⁴⁾	Überleitung Konsolidierung ⁴⁾	Summe
5.049	110.511	14.103	0	14.103	222.391	0	-1.662	220.730
0	0	0	0	0	1.003	0	-1.003	0
1.282	31.607	4.384	0	4.384	51.770	0	-13	51.757
-1.500	-32.931	-4.665	0	-4.665	-55.845	0	518	-55.327
-1.217	-12.098	-1.463	0	-1.463	-22.413	0	3	-22.410
3.614	97.088	12.360	0	12.360	196.906	0	-2.156	194.750
-351	-351	0	-7	-7	-3.517	0	360	-3.157
0	0	0	0	0	16.378	0	-17.650	-1.273
-522	-110	-217	219	2	15.373	0	277	15.650
0	351	0	0	0	10.717	8.990	-11.206	8.500
-1.326	-14.092	-1.406	-33	-1.438	-35.709	-21.267	13.513	-43.464
0	105	77	15	91	826	206	-311	721
1.415	82.991	10.813	195	11.008	200.973	-12.072	-17.174	171.728
0	-590	-9	0	-9	-4.314	-403	187	-4.531
2.064	82.527	-8.232	0	-8.232	462.767	0	0	462.767
0	0	0	0	0	0	0	3.729	3.729
3.480	164.928	2.572	195	2.767	659.427	-12.475	-13.259	633.693

0	0	0	0	0	30.018	0	-29.733	286
1.238	1.680	13.150	3.467	16.617	42.003	0	541	42.545
1.238	1.680	13.150	3.467	16.617	72.022	0	-29.191	42.830
1.282	31.607	4.384	0	4.384	51.770	0	-13	51.757
0	0	0	0	0	18.092	0	-6.034	12.058
0	351	0	0	0	10.717	8.990	-11.206	8.500
1.282	31.958	4.384	0	4.384	80.578	8.990	-17.252	72.315
2.520	33.637	17.535	3.467	21.001	152.600	8.990	-46.444	115.146

94.819	1.849.641	175.009	0	175.009	5.332.520	0	-146.150	5.186.370
14.516	216.040	9.484	0	9.484	804.825	903.643	-1.007.958	700.509
0	514	314	0	314	3.055	42.120	-43.365	1.810
109.335	2.066.194	184.806	0	184.806	6.140.399	945.763	-1.197.473	5.888.690
67.941	842.363	88.356	0	88.356	2.107.245	1.002.711	-1.012.614	2.097.342
9.666	59.677	5.023	0	5.023	306.393	84.103	-62.993	327.502
1.476	57.072	4.726	0	4.726	539.408	2.576	-46.107	495.877
79.083	959.112	98.106	0	98.106	2.953.045	1.089.390	-1.121.713	2.920.722
30.252	1.107.083	86.700	0	86.700	3.187.354	-143.627	-75.760	2.967.968
5.069	22.273	2.788	0	2.788	260.183	1.051	-7.704	253.529

⁴⁾ Im Segment Development Osteuropa übrige Regionen wurden die Bilanzwerte (gewährte Ausleihungen bzw. Darlehen) iZm dem assoziierten Unternehmen ZAO Avielen korrigiert, weil der Verkauf des assoziierten Unternehmen im Jahr 2019 erfolgte. Diese wurden nunmehr per 31.12.2019 dem Segment Holding zugerechnet, da zum 31.12.2019 kein Auslandsbezug mehr vorlag. Die Anpassungen führen zu Verschiebungen iHv 10.503 Tsd. € im Segment Development Osteuropa übrige Regionen mit entsprechenden Gegeneffekten in den Überleitungsspalten „Holding“ und „Konsolidierung“. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss 2019.

Segmentinformation


Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.


Geschäftsbeziehungen innerhalb eines Geschäftssegmentes werden innerhalb des Geschäftssegmentes konsolidiert. Geschäftsbeziehungen zu anderen Geschäftssegmenten werden dargestellt und die Überleitung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzernbilanz in der Konsolidierungsspalte ausgewiesen.

Die Rechnungslegungsmethoden der berichtspflichtigen Geschäftssegmente entsprechen den in den jeweiligen Posten (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) beschriebenen Methoden. Die Segmentberichterstattung beinhaltet keinen Ansatz von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen gem. IFRS 16, die zwischen Gesellschaften der CA Immo Gruppe bestehen. Diese Intercompany-Verträge werden laufend als Ertrag/Aufwand in der Segmentberichterstattung erfasst und in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ eliminiert.

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

- Managementhonorare für Serviceleistungen der Holding (z.B. Immobilienmanagement, Finanzierungsverhandlungen, An- und Verkauf von Immobilien, Rechnungswesen, Controlling) werden auf Basis der tatsächlichen Honorare zugeordnet und aufgrund der in Rechnung gestellten Leistungen den einzelnen Geschäftssegmenten zugewiesen sowie bei der Spalte Holding als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Managementgesellschaften sind nach ihrer Haupttätigkeit den Segmenten zugeordnet. Managementhonorare dieser Gesellschaften werden auf Basis der in Rechnung gestellten Leistungen an das andere Geschäftssegment dieser Region zugeordnet und beim Segment, dem die Managementgesellschaft zugerechnet wird, als Erlöse aus Dienstleistungen ausgewiesen.
- Das Segment Osteuropa Kernregionen umfasst die Länder Ungarn, Polen, Rumänien, Tschechien.
- Das Segment Osteuropa übrige Regionen umfasst die Länder Serbien, Kroatien, Russland (verkauft in 2019), und Slowakei.

 Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Der Hauptentscheidungsträger der CA Immo Gruppe ist der Gesamtvorstand. Dieser steuert dabei die einzelnen Liegenschaften (grundsätzlich berichtspflichtige Segmente), die auf Grundlage von geografischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und Entwicklung zu berichteten Geschäftssegmenten zusammengefasst wurden. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment für Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und Development berichtet.

 Die Zuordnung zu den berichteten Segmenten erfolgt nach Lage/Region und Kategorien der Liegenschaften bzw. Haupttätigkeiten der Management-/Holdinggesellschaften. Jene Posten, die keiner Immobilie oder Segment-Managementstruktur direkt zugerechnet werden können, werden in der Spalte Holding dargestellt. Die Darstellung entspricht dem internen Berichtswesen der CA Immo Gruppe. Die Unterteilung stellt sich wie folgt dar:

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien inkl. zugehöriger Nutzungsrechte, selbst genutzte Liegenschaften inkl. Nutzungsrechten an selbst genutzten Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5
- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom

Vermietungsgrad bzw. Beginn des Verkaufsprozesses), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
 - Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo Gruppe

Die Gemeinschaftsunternehmen werden mit 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in der Segmentberichterstattung gezeigt. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte „Überleitung Konsolidierung“ ausgewiesen.

Im Segment Osteuropa Kernregionen erwirtschaftet die CA Immo Gruppe einen wesentlichen prozentuellen Anteil der gesamten Mieterlöse. In diesen Ländern befindet sich auch ein wesentlicher Anteil des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögens der CA Immo Gruppe:

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2020		2019	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	30.638	26,7%	29.314	26,5%
Rumänien	29.342	25,6%	26.634	24,1%
Tschechien	21.064	18,3%	20.560	18,6%
Ungarn	33.795	29,4%	34.003	30,8%
Summe Mieterlöse	114.839	100,0%	110.511	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	590.185	30,5%	519.691	28,1%
Rumänien	390.598	20,2%	399.030	21,6%
Tschechien	427.150	22,1%	405.775	21,9%
Ungarn	524.229	27,1%	525.144	28,4%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.932.161	100,0%	1.849.641	100,0%

2.2. Mieterlöse


Tsd. €	2020	2019
Laufende Mieterlöse	218.935	205.321
Bedingte Mieterlöse	474	1.520
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	10.675	10.227
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	4.172	1.592
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.354	2.070
Mieterlöse	235.609	220.730

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2020	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	17.519	59,1%	63.903	81,6%	114.835	100,0%	12.793	100,0%	209.050	88,7%
Hotel	5.589	18,8%	8.325	10,6%	0	0,0%	0	0,0%	13.914	5,9%
Geschäft	4.140	14,0%	36	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.175	1,8%
Sonstige	2.410	8,1%	6.056	7,7%	4	0,0%	0	0,0%	8.470	3,6%
Mieterlöse	29.658	100%	78.320	100%	114.839	100%	12.793	100%	235.609	100%

2019	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	16.716	56,3%	51.052	76,9%	110.494	100,0%	14.103	100,0%	192.366	87,2%
Hotel	5.861	19,7%	9.038	13,6%	0	0,0%	0	0,0%	14.899	6,7%
Geschäft	4.745	16,0%	25	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4.771	2,2%
Sonstige	2.381	8,0%	6.313	9,5%	0	0,0%	0	0,0%	8.694	3,9%
Mieterlöse	29.704	100%	66.428	100%	110.494	100%	14.103	100%	220.730	100%

Die CA Immo Gruppe erzielt Mieterlöse mit einer Vielzahl von Bestandsnehmern. Kein Mietvertrag mit einem Bestandsnehmer umfasst mehr als 10% der gesamten Mieterlöse.

 Mieterlöse gemäß IFRS 16 werden linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen an Mieter, über die diese frei verfügen können, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamt- bzw. Restlaufzeit. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo Gruppe gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten), diese Komponenten werden als „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ ausgewiesen.

Bedingte Mieterlöse, wie z.B. Zahlungen in Abhängigkeit der erzielten Umsatzerlöse von Mietern, werden im Zeitpunkt ihrer Feststellung ertragswirksam erfasst.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingekommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Von Mietern im Rahmen der vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses empfangene Abschlagszahlungen bzw. Zahlungen für Schäden am Mietobjekt werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlöse erfasst.

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2020	2019
Weiterverrechnete Betriebskosten	53.260	51.757
Betriebskostenaufwand	-57.738	-55.327
Eigene Betriebskosten	-4.478	-3.570
Instandhaltungsaufwand	-4.925	-6.489
Vermittlungshonorare	-1.212	-2.336
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-6.120	-454
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-9.210	-13.131
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-21.466	-22.410
Gesamt	-25.944	-25.980

Der Posten „Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand“ enthält gemäß IFRS 16 Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten. Dies sind Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen und betragen in 2020 6.705 Tsd. € (2019: 9.992 Tsd. €).

In Osteuropa wurde ein Verfahren im Zusammenhang mit der Entrichtung von Gebäudesteuern zugunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Dies führt in 2020 zu einem positiven Effekt in Höhe von 3.698 Tsd. € im sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand durch die entsprechende Auflösung der Rückstellung für immobilienbezogene Steuern.

Das Nettomietergebnis 2020 ist mit -7.960 Tsd. € belastet durch Mieterlässe und Mietminderungen sowie einem Anstieg der Einzelwertberichtigungen. Positive Gegeneffekte aus der Linearisierung von Anreizvereinbarungen (mietfreie Zeiten) über die Restmietdauer belaufen sich auf 1.166 Tsd. €. Alle vereinbarten Mietanpassungen wie die Gewährung von mietfreien Zeiten sind über die jeweilige Vertragslaufzeit des zugrundeliegenden Mietvertrags linear zu verteilen.

§ Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo Gruppe gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im

Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2020	2019
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-733	-1.057
Immobilienwerbung	-103	-249
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-1.155	-1.668
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	-1.990	-2.974
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-108	-72
Immobilienwerbung	0	-10
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-56	-101
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	-164	-183
Sonstige den Projektenwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.154	-3.157

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2020	2019
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	183	286
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	43.152	12.058
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	43.335	12.344
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	207	-823
Baukosten	-35.594	-12.793
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-35.387	-13.617
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	7.949	-1.273
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse	18,3%	-10,3%

§ Der Posten „Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen“ enthält bei der CA Immo Gruppe Erlöse aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, welche je nach vertraglicher Regelung zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert werden, sowie Erlöse aus Bauleistungsverträgen (Errichtung einer Immobilie auf dem Grund des Kunden, wo die CA Immo Gruppe als Bauherr mit oder ohne einem Generalunternehmer einen Bauauftrag ausführt), welche zeitraumbezogen realisiert werden.

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2020	Österreich	Deutsch- land	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2019
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	89.598	17	32.593	122.208	0	0	-37	17.637	17.600
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	-63.150	0	-30.315	-93.465	0	0	0	-16.087	-16.087
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	205	0	-1.980	-1.775	0	0	0	-630	-630
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	-1.244	12	-326	-1.557	0	425	-24	60	461
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	25.409	29	-28	25.410	0	425	-61	980	1.343
Erlöse aus Immobilienverkauf	57.265	583	0	0	57.848	16.332	7.374	1.238	0	24.945
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-53.860	0	2	0	-53.858	-11.569	0	-1.193	0	-12.762
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	-2.090	0	0	0	-2.090	-16	0	-43	0	-59
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	20.020	0	0	0	20.020	354	0	-477	0	-123
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-3.712	91	220	0	-3.401	-96	2.459	-58	0	2.306
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	17.624	674	222	0	18.519	5.006	9.833	-532	0	14.307
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	17.624	26.083	251	-28	43.930	5.006	10.258	-594	980	15.650

KONZERNABSCHLUSS

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) bei Share Deals beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 194.958 Tsd. € (2019: 17.414 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 216.515 Tsd. € (2019: 17.619 Tsd. €) vereinbart wurden.

Im Dezember 2020 hat die CA Immo Gruppe einen Vertrag zum Verkauf eines Grundstücks in Düsseldorf unterschrieben. Der Vertrag bedingt den Verkauf des angrenzenden Grundstücks eines Dritten. Die CA Immo Gruppe hat das Grundstück zum 31.12.2020 zum alleinstehenden beizulegenden Zeitwert bewertet. Eine Umwertung auf den aus der gemeinsamen Transaktion entstehenden beizulegenden Zeitwert wurde nicht durchgeführt, da der Vollzug der Transaktion von einem Dritten abhängig ist und die Entscheidung nicht vollständig bei der CA Immo Gruppe liegt. In 2020 hat die CA Immo Gruppe keinen ergebniswirksamen Effekt aus dieser Verkaufstransaktion realisiert.

§ Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

- die CA Immo Gruppe keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsgewalt über den Verkaufsgegenstand zurückbehält (Kontrolle),
- die Höhe der Erlöse und der im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass der CA Immo Gruppe der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

Langfristige abgegrenzte, im Voraus erhaltene Einnahmen werden im Zugangszeitpunkt mit dem Barwert erfasst und bei der Folgebewertung mit einem frist- und risikogerechten Marktzins aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt. Der Buchwert eines zugeordneten Firmenwerts wird ebenso beim Verkauf einer Immobilie als Buchwertabgang im Verkaufsergebnis erfasst.

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2020	2019
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	7.927	7.831
Managementenerlöse und sonstige Honorare	239	669
Erlöse aus Dienstleistungen	8.166	8.500

§ Erlösrealisierung gem. IFRS 15

Erlöse sind gemäß IFRS 15 zu erfassen, wenn durch die Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wurde. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung wird in der Regel zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen. Liegt eines der folgenden Kriterien vor, so findet eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung statt:

- a) dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- b) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt oder verbessert (z.B. unfertige Leistung) und der Kunde erlangt die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert, während dieser erstellt oder verbessert wird; oder
- c) durch die Leistung wird ein Vermögenswert erstellt, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten aufweist, und ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen besteht.

Wird eine Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum erfüllt, so ist gemäß IFRS 15 der Transaktionspreis sowie die Vertragserfüllungs- und erlangungskosten, in Verbindung mit diesem Vertrag, entsprechend dem Leistungsfortschritt am Bilanzstichtag als Erlös bzw. Aufwand der Periode zu erfassen. Die cost-to-cost Methode wird in der CA Immo Gruppe zur laufenden Beurteilung und zum Monitoring der Bauprojekte verwendet und stellt eine verlässliche Methode zur Ermittlung des Leistungsfortschritts dar. Dabei wird das Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen fortschrittsrelevanten Auftragskosten bzw. Baukosten, zu den geschätzten Auftragsgesamtkosten bzw. Baugesamtkosten (cost-to-cost Methode) ermittelt.

§ Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

Eine Dienstleistung ist eine nach Zeiteinheiten abzugeltende Leistung für einen Kunden (z.B. zeitabhängige Umbauberatung, Planungsleistungen oder Projektunterstützung). Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen (Abrechnung nach Zeiteinheiten) erfasst.

§ Erlöse aus Fertigungsaufträgen

Die CA Immo Gruppe bietet Dienstleistungen auch in Form von Baubegleitungen für Kunden an, die als Fertigungsauftrag abgewickelt werden. Die Erfassung der Erträge für Fertigungsaufträge (z.B. Projektsteuerung, Baubegleitung und Abnahme von z.B. Hochbau, Innenausbau oder Erschließung von Grundstücken) erfolgt nach Maßgabe der Leistungserbringung.

2.8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2020	2019
Personalaufwand	-45.899	-41.737
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-9.068	-8.217
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-1.866	-2.560
Büromiete	-820	-676
Reisekosten und Transportkosten	-358	-1.190
Sonstige Aufwendungen internes Management	-2.707	-3.004
Sonstige indirekte Aufwendungen	-29.004	-2.904
Zwischensumme	-89.722	-60.288
Aktiviere Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	15.151	14.336
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1.394	2.488
Indirekte Aufwendungen	-73.176	-43.464

Im Jahr 2020 hat die CA Immo Gruppe 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. Diesbezüglich sind im indirekten Aufwand (sonstige indirekte Aufwendungen) 25.475 Tsd. € an Gerichtsgebühren enthalten.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 119 Tsd. € (2019: 110 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 422 Tsd. € (2019: 423 Tsd. €) erfasst.

§ Die CA Immo Gruppe aktiviert Teile der indirekten Aufwendungen (im Wesentlichen Personalaufwendungen), die den Herstellungskosten der Immobilien in Entwicklung sowie zum Handel bestimmten Immobilien zurechenbar sind. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Tätigkeiten der Abteilungen für diese Entwicklungen. Diese aktivierten Eigenleistungen bzw. Bestandsveränderungen werden als Korrektur der indirekten Aufwendungen ausgewiesen. Sofern diese Leistungen an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Gruppe erbracht werden, erfolgt keine Kürzung des indirekten Aufwands, sondern eine Erfassung als Erlöse aus Dienstleistungen.

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2020	2019
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	21	0
Sonstige Erträge	1.182	721
Sonstige betriebliche Erträge	1.204	721

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2020	2019
Planmäßige Abschreibungen	-2.043	-1.720
Abschreibungen Nutzungsrechte	-2.209	-2.259
Wertminderungen Firmenwert	-410	-646
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-988	-118
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	118	213
Abschreibungen und Wertänderungen	-5.533	-4.531

§ Erläuterungen zur Bemessung von Abschreibungen bzw. Wertminderungen/Wertaufholungen befinden sich in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“, „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ sowie „4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien“.

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2020	2019
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.809	3.808
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	90	-80
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.898	3.729

2.12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2020	2019
Bankzinsen	-20.109	-18.115
Anleihezinsen	-22.317	-18.786
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-4.914	-4.826
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	-1.267	-1.325
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	1.378	-6.381
Aktivierte Zinsen	4.918	6.286
Finanzierungsaufwand	-42.311	-43.148

In Osteuropa wurde ein Verfahren im Zusammenhang mit der Entrichtung von Gebäudesteuern zugunsten der CA Immo Gruppe entschieden. Dies führt zu einem positiven Effekt in Höhe von 5.190 Tsd. € in den sonstigen Zins- und Finanzierungsaufwendungen durch die entsprechende Auflösung der Rückstellung für Verspätungszinsen.

§ Der Finanzierungsaufwand umfasst die für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen und nach der Effektivzinsmethode ermittelten Zinsen (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), nach der Effektivzinsmethode ermittelte Zinsen für Leasingverbindlichkeiten (soweit gemäß IAS 23 nicht aktiviert), Zinsen für bereitgestellte, aber noch nicht aufgenommene Fremdfinanzierungen, laufende Zinsen von Derivatgeschäften, die Zinskomponente bei der Berechnung der Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, den Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften sowie zinsenähnliche Aufwendungen.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden

Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil, in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst ist.

2.13. Ergebnis aus Derivaten

Tsd. €	2020	2019
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-10.780	-20.748
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	32.208	-38.418
Ergebnis aus Derivaten	21.429	-59.165

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet:

Tsd. €	2020	2019
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	-11.314	-21.068
Bewertung Zinsfloors	535	321
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-10.780	-20.748

2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2020	2019
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.546	1.492
Bankzinsenerträge	28	25
Dividenden Erträge	1.142	5.778
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügbungsbeschränkte)	-355	-46
Negative Einlagenzinsen	-1.934	-890
Neubewertung übrige Beteiligungen	-5.595	1.120
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	-1.171	0
Sonstige Zinserträge	2.750	4.057
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	-3.589	11.535

§ Das negative Neubewertungsergebnis von übrigen Beteiligungen resultiert aus dem gesunkenen beizulegenden Zeitwert.

2.15. Sonstiges Finanzergebnis

Die CA Immo Gruppe hat in 2020 ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio. € rückgekauft. Dies führte zu einem einmaligen negativen Ergebniseffekt in Höhe von -5.067 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

2.16. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2020	2019
ZAO „Avielen A.G.“, St. Petersburg	0	-2.967
	0	-2.967

§ Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen enthält die Wertänderung aus der Veräußerung bzw. der Folgebewertung der gewährten Ausleihungen an assoziierte Unternehmen.

2.17. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2020	2019
Zinsaufwendungen	Zinsen	AC	-42.311	-43.148
Sonstiges Finanzergebnis	Realisierung		-5.067	0
Kursdifferenzen	Bewertung		3.622	-745
	Realisierung		-1.237	127
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-11.314	-21.068
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	535	321
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	FVtPL	32.208	-38.418
Zinserträge	Zinsen	AC	4.325	5.574
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	-1.934	-890
Finanzinvestitionen	Dividenden	FVtPL/ FVOCI	1.142	5.778
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	-5.595	1.120
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	FVtPL	-1.171	0
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	-355	-46
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			-27.154	-91.396
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	0	-2.963
	Realisierung	AEA	0	-4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			0	-2.967
Finanzergebnis			-27.154	-94.363

¹⁾ AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert), AEA – at equity (nach der Equity-Methode einbezogen)

Dem Segment Osteuropa übrige Regionen Development wurde in 2019 eine Wertminderung für assoziierte Unternehmen in Höhe von -2.963 Tsd. € zugeordnet. Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen wurden im Jahr 2019 gemeinsam mit der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen veräußert.

§ In den Kursdifferenzen werden die im Wesentlichen mit der Finanzierung und Veranlagung zusammenhängenden Währungskursgewinne/-verluste und die Wertänderungen sowie das Ergebnis aus der Realisierung von Devisentermingeschäften ausgewiesen.

2.18. Sonstiges Ergebnis

2020					
Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung von Wertpapieren	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-620	-111	0	-80	-812
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	198	0	0	28	226
Sonstiges Ergebnis der Periode	-422	-111	0	-52	-585
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-422	-111	0	-52	-585

2019					
Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung von Wertpapieren	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	0	-14	19.441	-1.549	17.877
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	0	0	-1.215	490	-726
Sonstiges Ergebnis der Periode	0	-14	18.226	-1.060	17.152
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	0	-14	18.226	-1.060	17.152

§ Die Rücklage gemäß IAS 19 beinhaltet versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Plänen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen, sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste auf das Planvermögen.

2.19. Ergebnis je Aktie

		2020	2019
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.028.299
Konzernergebnis	Tsd. €	253.948	393.282
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	2,73	4,23

		2020
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299
Verwässerungseffekt:		
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.659.902
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.688.201
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis		
	Tsd. €	253.948
Verwässerungseffekt:		
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung		
Derivat Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	-27.294
Abzüglich Steuern	Tsd. €	6.823
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt		
	Tsd. €	233.478
Verwässertes Ergebnis je Aktie		
	€	2,34

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

3.1. Langfristiges Immobilienvermögen

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2019	3.755.196	651.575	4.406.771
Erstanwendung IFRS 16	31.835	0	31.835
Laufende Investitionen/Herstellung	58.909	166.678	225.588
Abgänge	-11.263	-4.523	-15.786
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	-1.070	0	-1.070
Umgliederungen	155.313	-155.313	0
Neubewertung	303.325	158.688	462.014
Veränderung Anreizvereinbarungen	648	0	648
Stand 31.12.2019	4.292.893	817.107	5.110.000
Erwerb Immobilien und Immobilien-gesellschaften	219.825	0	219.825
Laufende Investitionen/Herstellung	45.926	203.289	249.215
Abgänge	-249.064	0	-249.064
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-33.894	0	-33.894
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0	-1.030	-1.030
Umgliederung geleistete Anzahlung zu IAS 40	4.020	0	4.020
Umgliederungen	335.664	-335.664	0
Neubewertung	94.166	107.577	201.744
Veränderung Anreizvereinbarungen	13.531	-143	13.388
Stand 31.12.2020	4.723.068	791.136	5.514.204

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung in 2020 betreffen im Wesentlichen die Projekte Frankfurt ONE (105.263 Tsd. €), CUBE (7.907 Tsd. €), Berlin Europa-Platz 04 (27.215 Tsd. €), ZigZag Zollhafen Mainz (7.511 Tsd. €), Hallesches Ufer 74-76 (8.583 Tsd. €) und Baumkirchen Mitte MK (7.777 Tsd. €) in Deutschland sowie diverse weitere Projekte in Deutschland und Tschechien. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen München Nymphenburg (10.277 Tsd. €) und CUBE (4.767 Tsd. €) in Deutschland. Der Erwerb von Immobilien und Immobilien-gesellschaften betrifft die erworbenen Bürogebäude Am Karlsbad 11 und Pohlstraße 20 in Deutschland sowie Postepu 14 in Polen. Die Umgliederung der geleisteten Anzahlung betrifft vollständig das erworbene Bürogebäude Am Karlsbad 11 in Deutschland. Die Umgliederungen von Entwicklungs- zu Bestandsimmobilien betreffen den CUBE, My.B, Baumkirchen NEO, Quartiersgarage Mainz sowie Millenium Tower in Deutschland. Die Umgliederung des Immobilienvermögens von IAS 40 Bestandsimmobilien zu IAS 2 betrifft zur Gänze Baumkirchen Mitte.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen den Verkauf des Bürogebäudes CUBE in Deutschland sowie das Bürogebäude Zagrebtower in Kroatien. Im Vorjahr betrafen die Abgänge im Wesentlichen den Verkauf eines Hotels in Österreich sowie den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in der Slowakei.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.036.646 Tsd. € (31.12.2019: 2.790.911 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 4.918 Tsd. € (2019: 5.868 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,30% (2019: 1,71%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 103 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €).

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2019			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	3.739.762	651.432	4.391.194
Anreizvereinbarungen	15.434	143	15.577
Marktwert/Buchwert	3.755.196	651.575	4.406.771
Stand 31.12.2019			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.276.811	816.964	5.093.775
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	16.082	143	16.225
Marktwert/Buchwert	4.292.893	817.107	5.110.000
Stand 31.12.2020			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.693.569	791.136	5.484.705
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	29.498	0	29.498
Marktwert/Buchwert	4.723.068	791.136	5.514.204

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt.

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden.

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel). Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für den qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätze zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

§ Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 99,9% (31.12.2019: 99,9%), in Deutschland für 98,1% (31.12.2019: 94,7%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2019: 100%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2020. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. –durchdringung.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentieren dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese werden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgenden Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte werden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 6% bis 25% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2019: 8% bis 20%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 2,8% bis 5,2% (31.12.2019: 3,6% bis 5,2%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 2,0% bis 4,0% (31.12.2019: 2,0% bis 3,0%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Yield sowie die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete, Leerstand und Yield und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit.

Klassifizierung Bestands- immobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019	Inputfaktoren	Bandbreite 2020	Bandbreite 2019
	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Österreich	367.000	356.800	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	11,32	10,77
			Ist-Miete €/m ² p. M.	7,22 - 26,99	7,47 - 28,49
			Markt-Miete €/m ² p. M.	6,54 - 24,33	6,30 - 24,12
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,19	5,99
			durchschn. Leerstandsrate in %	11,96	8,23
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,35 / 6,25 / 4,48	3,35 / 7,50 / 4,79
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,20 / 6,75 / 4,72	3,20 / 7,50 / 4,97
Büro Deutschland*	1.989.342	1.467.559	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	18,11	17,41
			Ist-Miete €/m ² p. M.	10,62 - 27,15	10,36 - 25,29
			Markt-Miete €/m ² p. M.	11,99 - 29,06	7,00 - 27,82
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	8,96	7,91
			durchschn. Leerstandsrate in %	2,92	1,15
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	0,00 / 4,10 / 3,14	2,95 / 5,00 / 3,48
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,45 / 4,60 / 3,82	3,45 / 5,50 / 4,05
Büro Osteuropa*	1.977.415	2.009.574	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	14,62	14,26
			Ist-Miete €/m ² p. M.	8,82 - 21,36	9,93 - 21,34
			Markt-Miete €/m ² p. M.	6,77 - 18,75	8,50 - 18,60
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,12	3,54
			durchschn. Leerstandsrate in %	6,49	5,85
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,60 / 10,00 / 6,87	3,90 / 8,75 / 6,52
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,70 / 12,00 / 6,83	4,85 / 9,25 / 6,71
Büro Gesamt	4.333.758	3.833.933			
Geschäft Österreich	90.100	94.000	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	13,38	14,01
			Ist-Miete €/m ² p. M.	13,38 - 13,38	14,01 - 14,01
			Markt-Miete €/m ² p. M.	12,92 - 12,92	12,90 - 12,90
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,13	1,74
			durchschn. Leerstandsrate in %	13,12	7,31
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,65 / 4,65 / 4,65	4,40 / 4,40 / 4,40
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,60 / 4,60 / 4,60	4,40 / 4,40 / 4,40
Geschäft Gesamt	90.100	94.000			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 572 Tsd. € (31.12.2019: 1.309 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 37.245 Tsd. € (31.12.2019: 29.914 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2020	Bandbreite 2019
Hotel Österreich	60.900	74.600	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	10,18	10,07
			Ist-Miete €/m ² p. M.	10,04 - 11,05	9,91 - 11,05
			Markt-Miete €/m ² p. M.	10,00 - 12,00	11,05 - 12,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,93	7,93
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 5,75 / 5,67	4,75 / 5,25 / 5,17
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,50 / 6,00 / 5,92	5,00 / 5,75 / 5,65
Hotel Deutschland	169.700	193.100	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	15,71	16,09
			Ist-Miete €/m ² p. M.	15,41 - 16,97	15,61 - 16,97
			Markt-Miete €/m ² p. M.	14,39 - 16,00	15,69 - 16,97
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	14,49	15,41
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,05	1,11
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,80 / 4,75 / 4,06	3,60 / 4,20 / 3,74
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,30 / 5,15 / 4,48	4,10 / 4,60 / 4,19
Hotel Gesamt	230.600	267.700			
Sonstige Österreich	17.900	51.440	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	1,35	1,34
			Ist-Miete €/m ² p. M.	1,35 - 1,35	1,34 - 1,34
			Markt-Miete €/m ² p. M.	0,98 - 0,98	0,98 - 0,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	1,02	0,98
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,25 / 6,25 / 6,25	6,25 / 6,25 / 6,25
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,15 / 6,15 / 6,15	6,15 / 6,15 / 6,15
Sonstige Deutschland	67.110	60.520	durchschn. gew. Ist-Miete €/m ² p. M.	4,48	4,35
			Ist-Miete €/m ² p. M.	3,51 - 7,11	3,51 - 7,11
			Markt-Miete €/m ² p. M.	3,44 - 7,11	3,44 - 7,11
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,60	4,36
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,76	3,99
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	2,35 / 6,50 / 4,40	2,50 / 7,00 / 4,84
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,65 / 6,00 / 5,19	4,75 / 8,00 / 5,94
Sonstiges Gesamt	85.010	111.960			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019	Inputfaktoren	Bandbreite 2020	Bandbreite 2019
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland	509.900	515.580	Soll-Miete €/m ² p. M.	18,50 - 33,50	14,00 - 33,00
			Baukosten €/m ²	1.801 - 3.673	2.092 - 2.919
			Nebenkosten in % von Baukosten	19,36 - 32,28	23,00 - 27,40
Büro Osteuropa	39.100	14.930	Soll-Miete €/m ² p. M.	15,50 - 15,50	15,75 - 15,75
			Baukosten €/m ²	1.290 - 1.410	1.433 - 1.447
			Nebenkosten in % von Baukosten	10,00 - 10,00	9,10 - 10,00
Sonstige Deutschland	0	1.100	Soll-Miete €/m ² p. M.	-	14,00 - 33,00
			Baukosten €/m ²	-	2.092 - 2.919
			Nebenkosten in % von Baukosten	-	23,00 - 27,40
Development Gesamt	549.000	531.610			

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019	Inputfaktoren	Bandbreite 2020	Bandbreite 2019
Bewertungsverfahren Vergleichswert	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven Deutschland	241.986	285.352	Min - Max Wertansatz / m ²		
			Grundstücksfläche	2,25 - 22.503,08	2,25 - 21.516,65
Grundstücksreserven Osteuropa	150	145	Min - Max Wertansatz / m ²		
			Grundstücksfläche	29,87 - 29,87	28,88 - 28,88
Grundstücksreserven Gesamt	242.136	285.497			

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte sinken.

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ -, wenn sie gemeinsam auftreten. D.h. eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (z.B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z.B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

Der beizulegende Zeitwert von vermieteten Liegenschaften, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich
Stand 1.1.2019	335.800	1.091.100	1.883.670	96.900
Erstanwendung IFRS 16	0	1.814	29.961	0
Zugänge	16.583	18.891	20.952	69
Abgänge	0	0	-65	0
Bewertung	4.265	201.555	73.189	-2.946
Umgliederung zwischen Klassen	0	155.313	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	151	-1.114	1.866	-23
Stand 31.12.2019 = 1.1.2020	356.800	1.467.559	2.009.574	94.000
Zugänge	2.211	23.150	28.868	1.089
Abgänge	0	-152.958	-42.562	0
Erwerb Immobilien und Immobilien-gesellschaften	0	127.495	92.330	0
Bewertung	7.268	190.186	-79.192	-5.044
Umgliederung IFRS 5	0	0	-33.894	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	333.214	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	721	697	2.292	55
Stand 31.12.2020	367.000	1.989.342	1.977.415	90.100

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

Die Kaufpreisanzahlung aus dem Jahr 2019 zum Erwerb der Immobilie Am Karlsbad 11 in Berlin wurde in 2020 aus den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten auf die Bestandsimmobilien umgliedert, da die Transaktion abgeschlossen wurde.

Tsd. €	Hotel Österreich	Hotel Deutschland	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland
Stand 1.1.2019	85.500	170.200	50.650	53.920
Erstanwendung IFRS 16	60	0	0	0
Zugänge	123	765	0	2.041
Abgänge	-11.510	0	0	0
Bewertung	444	21.407	790	4.559
Veränderung Anreizvereinbarungen	-16	728	0	0
Stand 31.12.2019 = 1.1.2020	74.600	193.100	51.440	60.520
Zugänge	0	90	0	285
Abgänge	0	0	-53.860	0
Bewertung	-13.544	-23.840	20.320	-274
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	6.470
Veränderung Anreizvereinbarungen	-156	349	0	109
Stand 31.12.2020	60.900	169.700	17.900	67.110

Tsd. €	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 1.1.2019	377.760	0	258.046	15.755
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	0
Zugänge	153.918	3.785	8.975	0
Abgänge	0	0	-60	-4.463
Bewertung	110.874	1.105	47.830	-1.107
Umgliederung zwischen Klassen	-125.873	10.040	-29.440	-10.040
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0
Stand 31.12.2019 = 1.1.2020	516.680	14.930	285.352	145
Zugänge	171.077	20.959	11.267	0
Bewertung	57.270	3.211	47.077	5
Umgliederung IAS 2	0	0	-1.030	0
Umgliederung zwischen Klassen	-234.984	0	-100.680	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-143	0	0	0
Stand 31.12.2020	509.900	39.100	241.986	150

Sensitivitäten der Immobilienbewertung

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z.B. dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinflusst. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität

im Jahr 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Gegenwärtig sind die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte höchst ungewiss. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf.

Jüngste Wirtschaftsdaten deuten inzwischen auf eine Wiederaufnahme der Wirtschaftstätigkeit im Euroraum hin, obwohl das Aktivitätsniveau deutlich unter dem vor dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie herrschenden Niveau liegt und die Aussichten nach wie vor höchst unsicher sind. Obwohl die Eindämmungspolitik weltweit gelockert wurde, bleibt die globale Erholung ungleichmäßig und unsicher.

Da die Folgen gegenwärtiger und künftiger Maßnahmen zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, werden die Auswirkungen von Covid-19 auf die Immobilienmärkte und die Immobilienwerte der Gruppe regelmäßig überprüft.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield – Kapitalisierungszinssatz für die durchschnittliche angenommene Restlaufzeit bestehender Mietverträge und reversionary yield – Kapitalisierungszinssatz für erwartete Mieteinnahmen nach dem Ablauf der bestehenden Mietverträge) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

2020						
Büro Österreich						
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)						Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	0,83%	5,99%	11,14%	16,30%	21,46%	
-5%	-4,41%	0,43%	5,28%	10,12%	14,97%	
0%	-9,13%	-4,57%	0,00%	4,57%	9,13%	
+5%	-13,41%	-9,09%	-4,78%	-0,46%	3,85%	
+10%	-17,30%	-13,21%	-9,12%	-5,03%	-0,95%	

2019						
Büro Österreich						
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)						Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%	
-10%	1,59%	6,45%	11,31%	16,17%	21,03%	
-5%	-3,74%	0,81%	5,36%	9,91%	14,46%	
0%	-8,55%	-4,27%	0,00%	4,27%	8,55%	
+5%	-12,90%	-8,87%	-4,85%	-0,83%	3,20%	
+10%	-16,85%	-13,06%	-9,26%	-5,46%	-1,66%	

2020					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,46%	7,07%	11,67%	16,28%	20,88%
-5%	-3,07%	1,23%	5,53%	9,82%	14,12%
0%	-8,05%	-4,02%	0,00%	4,02%	8,05%
+5%	-12,54%	-8,77%	-4,99%	-1,22%	2,56%
+10%	-16,63%	-13,08%	-9,53%	-5,98%	-2,43%

2019					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,45%	7,13%	11,81%	16,49%	21,17%
-5%	-3,14%	1,22%	5,59%	9,96%	14,33%
0%	-8,18%	-4,09%	0,00%	4,09%	8,18%
+5%	-12,73%	-8,89%	-5,06%	-1,22%	2,62%
+10%	-16,86%	-13,25%	-9,65%	-6,04%	-2,43%

2020					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	1,87%	6,80%	11,72%	16,64%	21,57%
-5%	-3,69%	0,93%	5,55%	10,17%	14,79%
0%	-8,70%	-4,35%	0,00%	4,35%	8,70%
+5%	-13,23%	-9,13%	-5,02%	-0,92%	3,19%
+10%	-17,35%	-13,47%	-9,59%	-5,71%	-1,83%

2019					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,05%	6,87%	11,69%	16,51%	21,33%
-5%	-3,50%	1,02%	5,54%	10,06%	14,58%
0%	-8,50%	-4,25%	0,00%	4,25%	8,50%
+5%	-13,03%	-9,02%	-5,01%	-1,00%	3,00%
+10%	-17,14%	-13,35%	-9,56%	-5,78%	-1,99%

2020					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,60%	5,97%	11,35%	16,72%	22,09%
-5%	-4,74%	0,32%	5,37%	10,43%	15,49%
0%	-9,55%	-4,77%	0,00%	4,77%	9,55%
+5%	-13,90%	-9,38%	-4,86%	-0,35%	4,17%
+10%	-17,85%	-13,57%	-9,28%	-5,00%	-0,72%

2019					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,02%	5,69%	11,35%	17,02%	22,68%
-5%	-5,32%	0,03%	5,38%	10,72%	16,07%
0%	-10,12%	-5,06%	0,00%	5,06%	10,12%
+5%	-14,47%	-9,67%	-4,87%	-0,06%	4,74%
+10%	-18,43%	-13,86%	-9,29%	-4,72%	-0,15%

2020					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,21%	7,54%	11,86%	16,18%	20,51%
-5%	-2,41%	1,60%	5,62%	9,63%	13,65%
0%	-7,48%	-3,74%	0,00%	3,74%	7,48%
+5%	-12,06%	-8,57%	-5,08%	-1,59%	1,90%
+10%	-16,23%	-12,96%	-9,70%	-6,43%	-3,17%

2019					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,23%	7,35%	11,48%	15,61%	19,74%
-5%	-2,22%	1,61%	5,44%	9,26%	13,09%
0%	-7,12%	-3,56%	0,00%	3,56%	7,12%
+5%	-11,55%	-8,23%	-4,91%	-1,60%	1,72%
+10%	-15,57%	-12,47%	-9,37%	-6,27%	-3,18%

2020					
Hotel Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	4,74%	8,07%	11,39%	14,71%	18,04%
-5%	-0,71%	2,34%	5,40%	8,45%	11,50%
0%	-5,63%	-2,81%	0,00%	2,81%	5,63%
+5%	-10,08%	-7,48%	-4,88%	-2,28%	0,32%
+10%	-14,13%	-11,73%	-9,32%	-6,91%	-4,51%

2019					
Hotel Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	4,55%	7,75%	10,96%	14,17%	17,37%
-5%	-0,70%	2,25%	5,19%	8,14%	11,08%
0%	-5,43%	-2,71%	0,00%	2,71%	5,43%
+5%	-9,70%	-7,20%	-4,69%	-2,19%	0,32%
+10%	-13,60%	-11,28%	-8,96%	-6,64%	-4,32%

2020					
Sonstige Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,45%	5,96%	11,47%	16,98%	22,49%
-5%	-4,97%	0,23%	5,43%	10,64%	15,84%
0%	-9,84%	-4,92%	0,00%	4,92%	9,84%
+5%	-14,25%	-9,59%	-4,92%	-0,25%	4,42%
+10%	-18,27%	-13,83%	-9,39%	-4,95%	-0,51%

2019					
Sonstige Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,47%	6,15%	11,83%	17,51%	23,20%
-5%	-5,12%	0,24%	5,60%	10,97%	16,33%
0%	-10,15%	-5,07%	0,00%	5,07%	10,15%
+5%	-14,70%	-9,88%	-5,07%	-0,26%	4,55%
+10%	-18,83%	-14,26%	-9,68%	-5,10%	-0,53%

2020					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,16%	6,45%	11,74%	17,03%	22,32%
-5%	-4,38%	0,59%	5,56%	10,53%	15,50%
0%	-9,37%	-4,68%	0,00%	4,68%	9,37%
+5%	-13,88%	-9,45%	-5,03%	-0,60%	3,82%
+10%	-17,97%	-13,78%	-9,60%	-5,41%	-1,22%

2019					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,12%	6,00%	10,87%	15,74%	20,62%
-5%	-4,01%	0,57%	5,15%	9,73%	14,31%
0%	-8,63%	-4,31%	0,00%	4,31%	8,63%
+5%	-12,81%	-8,73%	-4,65%	-0,58%	3,50%
+10%	-16,61%	-12,75%	-8,88%	-5,02%	-1,16%

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

2020					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	Noch ausstehende Investitionskosten	
				+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	1.229,6	1.297,9	1.366,2	1.434,5	1.502,8
Beizulegende Zeitwerte	685,6	617,3	549,0	480,7	412,4
Änderung zu Ausgangswert	24,9%	12,4%	0,0%	-12,4%	-24,9%

2019					
in Mio. €	-10%	-5%	Ausgangswert	Noch ausstehende Investitionskosten	
				+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	519,9	548,8	577,7	606,6	635,5
Beizulegende Zeitwerte	589,4	560,5	531,6	502,7	473,8
Änderung zu Ausgangswert	10,9%	5,4%	0,0%	-5,4%	-10,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 29% (2019: 41%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

3.2. Selbst genutzte Immobilien

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2019	5.223	0	5.223
Erstanwendung IFRS 16	0	9.561	9.561
Laufende Investitionen/Herstellung	1.148	87	1.235
Abschreibungen	-276	-1.783	-2.059
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	1.070	0	1.070
Stand 31.12.2019	7.165	7.865	15.030
Laufende Investitionen/Herstellung	0	40	40
Abgänge	-47	-23	-70
Abschreibungen	-410	-1.694	-2.103
Stand 31.12.2020	6.709	6.188	12.896

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2019			
Anschaffungskosten	10.683	0	10.683
Kumulierte Abschreibungen	-5.460	0	-5.460
Netto-Buchwerte	5.223	0	5.223
Stand 31.12.2019			
Anschaffungskosten	10.489	9.648	20.137
Kumulierte Abschreibungen	-3.324	-1.783	-5.107
Netto-Buchwerte	7.165	7.865	15.030
Stand 31.12.2020			
Anschaffungskosten	10.443	9.625	20.068
Kumulierte Abschreibungen	-3.734	-3.437	-7.171
Netto-Buchwerte	6.709	6.188	12.896



Wertminderung

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien sowie dieser Kategorie zuzuordnender Nutzungsrechte) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

Der erzielbare Betrag stellt den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und Nutzungswert des entsprechenden Vermögenswertes (oder der Gruppe) dar. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung des Vermögenswertes (oder der Gruppe) und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem Buchwert des Vermögenswertes (oder der Gruppe), erfolgt eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Diese Abschreibungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.



Klassifizierung von Immobilienvermögen

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet, sofern diese Immobilien gesondert veräußert werden können oder deren Eigennutzung mehr als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt. Die Nutzungsrechte aus der Anmietung von Flächen für Verwaltungszwecke wird ebenso in diesem Bilanzposten erfasst.



Wertansatz

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. beizulegenden Zeitwert zum Datum der Nutzungsänderung vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an gemieteten Immobilien für Verwaltungszwecke erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an selbst genutzten Immobilien erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte						
Stand 1.1.2019	5.938	0	5.938	5.187	502	5.689
Erstanwendung IFRS 16	0	957	957	0	0	0
Währungsdifferenz	-3	-1	-4	0	0	0
Laufende Zugänge	2.174	342	2.516	0	516	516
Abgänge	-18	-32	-50	-59	0	-59
Abschreibungen	-1.113	-476	-1.589	0	-331	-331
Wertminderungen	0	0	0	-646	0	-646
Stand 31.12.2019	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169
Währungsdifferenz	-31	-2	-33	0	0	0
Laufende Zugänge	1.269	490	1.759	0	685	685
Abgänge	-81	-77	-158	-2.090	-12	-2.102
Abschreibungen	-1.290	-515	-1.806	0	-343	-343
Wertminderungen	0	0	0	-410	0	-410
Stand 31.12.2020	6.844	687	7.531	1.981	1.017	2.998

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Summe Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2019						
Anschaffungskosten	11.590	0	11.590	21.742	4.239	25.981
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-5.651	0	-5.651	-16.555	-3.737	-20.292
Buchwerte	5.938	0	5.938	5.187	502	5.689
Stand 31.12.2019						
Anschaffungskosten	13.212	1.231	14.443	14.244	4.698	18.941
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-6.234	-441	-6.675	-9.762	-4.010	-13.773
Buchwerte	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169
Stand 31.12.2020						
Anschaffungskosten	14.264	1.317	15.581	5.124	5.366	10.490
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-7.420	-630	-8.051	-3.143	-4.349	-7.492
Buchwerte	6.844	687	7.531	1.981	1.017	2.998

Wertminderungen

Der Firmenwert wird zu jedem Stichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die einzelne Liegenschaft die zahlungsmittelgenerierende Einheit darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der für die einzelnen Liegenschaften erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die den einzelnen Liegenschaften direkt zurechenbaren latenten Ertragsteuern. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des Nutzungswerts. Dieser wird aus dem beizulegenden Zeitwert der Liegenschaften abgeleitet, welcher überwiegend durch externe Bewertungsgutachten ermittelt wird. Die Ermittlung des Barwerts der Ertragsteuerzahlungen erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Nach-Steuer-Rendite (bei der Bewertung der Immobilie angenommenen Rendite abzüglich des Steuereffekts im jeweiligen Land) auf die erwarteten Ertragsteuerzahlungen.

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe zum 31.12.2020 von 2 Jahren unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Beholdedauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen von Veränderungen der für den Wertminderungstest wesentlichen Parameter auf die Wertminderung des Firmenwerts.

2020				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-58,9	-91,0	-91,2	-122,7

2019				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-170,7	-317,3	-306,3	-445,6

§ Immaterielle Vermögenswerte

Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (i.d.R. der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der oftmals erst weit in der Zukunft liegenden Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern zu jedem Stichtag auf Wertminderung geprüft.

Eine etwaige Wertminderung steht in direktem Zusammenhang mit der Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien bzw. mit Steuersatzänderungen im Land der zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden im Wesentlichen Parameter herangezogen, welche im Rahmen der Immobilienbewertung von externen Gutachtern festgestellt wurden.

Andere immaterielle Vermögenswerte betreffen vor allem Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für Software eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren angenommen. Die CA Immo Gruppe nimmt das Wahlrecht des IFRS 16 in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte für Software an.

§ Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Wertansatz der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die 2 bis 15 Jahre beträgt. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Eggarten	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	50,1% (50,1%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	3 (3)

Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Bei allen, außer bei den Joint Ventures Mainz, entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2020 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Die dargestellten Informationen der Gemeinschaftsunternehmen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2020		2019	
	Eggarten	Mainz	Eggarten	Mainz
Mieterlöse	48	1.689	57	1.666
Abschreibungen und Wertänderungen	-5	-152	-1	-151
Finanzierungsaufwand	-124	-1.218	-61	-1.056
Ertragsteuern	0	-389	-1	-1.883
Ergebnis der Periode	-372	10.278	-332	13.705
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-372	10.278	-332	13.705
Langfristiges Vermögen	49	2.540	53	2.501
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	91.991	99.014	90.712	96.239
Liquide Mittel	115	851	56	847
Summe Vermögen	92.154	102.404	90.822	99.587
Sonstige langfristige Schulden	0	41.610	0	45.714
Verzinsliche Verbindlichkeiten	9.151	31	7.283	41
Langfristige Schulden	9.151	41.640	7.283	45.755
Sonstige kurzfristige Schulden	181	23.986	346	18.875
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5	13	5	38
Kurzfristige Schulden	186	23.999	350	18.913
Eigenkapital	82.817	36.766	83.168	34.919
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.581	17.477	41.750	15.521
Anteiliges Jahresergebnis	-186	5.133	-169	6.855
Erhaltene Dividenden	0	-4.224	0	-4.899
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.395	18.386	41.580	17.477
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	0	-4.520	0	-2.522
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.395	13.866	41.580	14.955

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2020	2019 angepasst
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	8.578	140.565
Anteiliges Jahresergebnis	-1.050	-159
Kapitalerhöhungen	208	0
Kapitalherabsetzungen	-5.064	-335
Erhaltene Dividenden	-3.299	-131.493
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	-628	8.578
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	-60	344
Abgänge	0	-7
Übergangskonsolidierungen	-22	0
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	3.076	2.304
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	2.367	11.220

Zum 31.12.2019 wurden die Anteile am Gemeinschaftsunternehmen Tower 185 zu Vergleichszwecken als wesentlich dargestellt. In 2020 wurden die Anteile als nicht wesentlich eingestuft und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Sonstiges Finanzvermögen	45.470	45.578
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.258	38.089
	60.728	83.667

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2020	Kumulierte Wertänderung 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Erfolgswirksame Wertänderung 2020
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	12.002	-3.076	8.926	-772
Darlehen und Forderungen	12.002	-3.076	8.926	-772
Übrige Beteiligungen	31.326	3.535	34.861	-5.595
Übrige Beteiligungen	31.326	3.535	34.861	-5.595
Zinsfloors	726	956	1.682	535
Derivative Finanzinstrumente	726	956	1.682	535
Summe sonstiges Finanzvermögen	44.054	1.415	45.470	-5.832

Die übrigen Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland.

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen	Kumulierte Wertänderung	Buchwert	Erfolgswirksame Wertänderung
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	2019
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	5.329	-2.304	3.025	-564
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	0	0	-2.963
Sonstige Ausleihungen	22.870	-22.870	0	6
Darlehen und Forderungen	28.199	-25.174	3.025	-3.521
Übrige Beteiligungen	32.276	9.130	41.406	1.120
Übrige Beteiligungen	32.276	9.130	41.406	1.120
Zinsfloors	726	421	1.148	321
Derivative Finanzinstrumente	726	421	1.148	321
Summe sonstiges Finanzvermögen	61.201	-15.623	45.578	-2.081

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	11.708	15.154
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	0	15.545
Anzahlung für Immobilienerwerb	0	4.020
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.137	1.282
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	61	59
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.353	2.029
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	15.258	38.089

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2019	41.098
Bewertung (GuV)	1.120
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-813
Stand 31.12.2019 = 1.1.2020	41.406
Bewertung (GuV)	-5.595
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-950
Stand 31.12.2020	34.861

Der beizulegende Zeitwert von übrigen Beteiligungen entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

§ Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach

der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

§ Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

§ Langfristige Forderungen

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen mit einem Zahlungsziel größer als ein Jahr werden zum jeweiligen Bilanzstichtag mit ihrem Barwert als langfristige Forderungen ausgewiesen.

§ Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen über 12 Monaten

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“. Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst.

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2020 wurde eine Veräußerungsgruppe mit einer Büroimmobilie in der Slowakei (Segment Osteuropa übrige Regionen - Bestandsimmobilien) mit einem beizulegenden Zeitwert von 33.894 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Für diese Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppe wurde durch die entsprechenden Gremien der CA Immo Gruppe eine Veräußerung beschlossen sowie längstens bis zur Erstellung des Konzernabschlusses ein Kaufvertrag abgeschlossen.

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33.894	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	111	0
Liquide Mittel	3.086	0
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	37.092	0
Rückstellungen	43	0
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.604	0
Schulden in Veräußerungsgruppen	1.647	0
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	35.445	0

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Tsd. €	IFRS 5 Immobilien
Stand 1.1.2019	14.144
Abgänge	-14.144
Stand 31.12.2019 = 1.1.2020	0
Umgliederung IFRS 5	33.894
Stand 31.12.2020	33.894

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2020		31.12.2019	
			Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	33.042	0	33.042	59.262	0	59.262
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	7.288	-5.130	2.158	6.031	-3.953	2.078
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	40.330	-5.130	35.200	65.293	-3.953	61.340

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 113.724 Tsd. € (31.12.2019: 134.132 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 31.441 Tsd. € (31.12.2019: 31.105 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem Marktwert von 104.856 Tsd. € (31.12.2019: 94.140 Tsd. €) wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 13 Liegenschaften (31.12.2019: 14 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

In 2020 wurden Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2019: 417 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 0,00% (2019: 1,75%) aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €).

§ Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde).

§ Wertansatz

Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	19.220	18.638
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	18.618	1.797
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsver-/ankäufen	60.164	3.849
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	6.060	6.559
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	10.306	10.793
Übrige Forderungen	6.962	12.854
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	121.330	54.490
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	11.786	17.014
Vertragsvermögenswerte	0	0
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	3.259	2.310
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	15.045	19.324
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	136.375	73.814

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominal- und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2020	Erwartete Kreditverluste 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Nominale 31.12.2019	Erwartete Kreditverluste 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	130.292	-8.962	121.330	59.341	-4.852	54.490
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	15.045	0	15.045	19.324	0	19.324
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	145.337	-8.962	136.375	78.665	-4.852	73.814

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2020	2019
Stand 1.1.	-4.852	-6.411
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-6.177	-1.494
Verbrauch	399	464
Auflösung	1.556	837
Abgang / Entkonsolidierung	0	8
Umgliederung	37	1.741
Währungsumrechnungsdifferenz	74	3
Stand 31.12.	-8.962	-4.852

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte Tsd. €	2020	2019
Nicht fällig	108.965	40.280
Überfällig <31 Tage	4.358	7.507
Überfällig 31-90 Tage	1.924	2.493
Überfällig >90 Tage	6.083	4.210
Überfällig gesamt	12.365	14.210
Summe	121.330	54.490

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2020			31.12.2019		
	Forderungen	Vertrags- vermögenswerte	Vertrags- verbindlichkeiten	Forderungen	Vertrags- vermögenswerte	Vertrags- verbindlichkeiten
Stand am 1.1.	17.342	0	0	4.172	15.098	0
Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads	0	42.860	0	0	11.884	0
Umbuchung zwischen Vertragsvermögenswerten und Forderungen	42.860	-42.860	0	17.268	-17.268	0
Erhaltene Zahlungen	-42.106	0	0	-4.099	-10.297	0
Saldierung Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Zinsen Finanzierungskomponente	523	0	0	0	584	0
Stand am 31.12.	18.618	0	0	17.342	0	0

Für bestehende Verträge zum 31.12.2020 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €).

§ Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor

allem durch Sicherheiten wie Kauttionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallsquoten erfasst.

§ Liquide Mittel

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“.

§ Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte

Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen, abgegrenzte unfertige Leistungen, Forderungen gegenüber Finanzämtern, vorausbezahlte Aufwendungen und Vertragsvermögenswerte (gem. IFRS 15). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bzw. bei Vertragsvermögenswerten abzüglich erwarteter Kreditverluste.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“.

4.4. Wertpapiere

Die CA Immo Gruppe hält, aufgrund der Veräußerung sämtlicher Anteile im Jahr 2019, zum Stichtag keine IMMOFINANZ Aktien.

2019 wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Dividendenertrag in der Höhe von 4.658 Tsd. € sowie im sonstigen Ergebnis eine erfolgsneutrale Wertänderung in Höhe von 19.441 Tsd. € erfasst. Im Jahr 2019 wurde aufgrund der Veräußerung der Aktien der IMMOFINANZ AG eine Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals von den übrigen Rücklagen in die einbehaltenen Ergebnisse in Höhe von 33.351 Tsd. € vorgenommen. Insgesamt wurden 2019 5.480.556 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG um 134.002 Tsd. € verkauft. Der kumulierte Ergebniseffekt (Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten, ohne Dividenden) für die IMMOFINANZ Aktien beträgt 3.687 Tsd. €. Die Summe der Dividenden für die IMMOFINANZ Aktien beträgt 15.072 Tsd. € für die Jahre 2016 bis 2019.

§ Die Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren (Stufe 1 der Bemessungshierarchie gem. IFRS 13). Sie werden der Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other

comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs). Sämtliche Wertänderungen der Wertpapiere werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Wertpapiere erfolgt keine Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung. Die Dividenden der Wertpapiere werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst.

Die Designation der Wertpapiere in die Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) erfolgte, weil die Wertschwankungen des Aktienkurses der IMMOFINANZ AG ansonsten erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst hätten werden müssen, und diese nicht planbare Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung die Ergebnisse des operativen Immobiliengeschäfts (Kerngeschäft der CA Immo Gruppe) nicht beeinflussen sollte.

Die CA Immo Gruppe erfasst Wertpapiere bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts.

4.5. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Guthaben bei Kreditinstituten	922.346	435.320
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	13.116	4.051
Kassenbestand	20	21
Fonds der liquiden Mittel	935.482	439.391
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-619	-253
Liquide Mittel (Bilanz)	934.863	439.139

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) oder betreffen Mittel für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallswahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG**5.1. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2019: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2019: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. 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 sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Per 31.12.2020 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2019: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2019: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2019: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2020 wurde eine Dividende von 1,00 € (2019: 0,90 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. € (2019: 83.725 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2020 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 897.605 Tsd. € (31.12.2019: 907.530 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2019: keine Ausschüttungssperre). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2021 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2020 in Höhe von 897.605 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 804.577 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2020 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 1,00 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen zuletzt mit Wirkung zum 27.8.2020 auf 29,7675 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

Im Februar 2020 hat die CA Immo AG eine 500 Mio. € fix-verzinsliche Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben.

Im Oktober 2020 hat die CA Immo AG einen 350 Mio. € fix-verzinslichen Green Bond mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem jährlichen Kupon von 1,0% begeben.

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2020		31.12.2019	
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Wandelschuldverschreibung	362	193.846	194.207	362	190.445	190.807
Unternehmensanleihen	123.983	1.418.027	1.542.011	13.904	784.913	798.817
Anleihen	124.345	1.611.873	1.736.218	14.265	975.359	989.624
Kredite	77.309	968.660	1.045.969	228.399	838.839	1.067.238
Leasingverbindlichkeiten	3.647	41.627	45.275	3.814	36.666	40.480
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	80.956	1.010.288	1.091.244	232.213	875.506	1.107.718
	205.301	2.622.161	2.827.462	246.478	1.850.864	2.097.342

Die Vertragswährung der Kreditverbindlichkeiten und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2019: 100% in EUR).

Anleihen

31.12.2020	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	193.846	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	142.411	142.290	3.381	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	116.399	2.780	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	107.450	107.360	941	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	174.244	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	147.365	2.152	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	493.166	3.957	0,88%	1,11%	5.2.2020	5.2.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	344.562	623	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.741.482	1.719.233	16.985				

31.12.2019	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	190.445	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	174.731	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.592	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.682	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	174.015	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	146.894	2.152	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Gesamt	990.000	975.359	14.265				

Die Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Klauseln wie Change of Control (d.h. die Erlangung einer unmittelbaren oder mittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des österreichischen Übernahmegesetzes, sofern diese zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der CA Immo führt, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen), Cross Default (wonach die ausstehenden Beträge fällig gestellt werden können, falls von der Gesellschaft oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften wegen Nichteinhaltung von Kreditbedingungen die vorzeitige Rückzahlung einer anderen finanziellen Verpflichtung gefordert wird) oder Loan-to-Value Ratios (Verschuldungsgrad der Gesellschaft).

Zum 31.12.2020 liegen keine Brüche (31.12.2019: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2020 bzw. 31.12.2019 wie folgt dar:

31.12.2020						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2020 in %	Zinsen variabel/fix/ hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	0,70%-1,85%	variabel	3/2021 - 3/2032	182.718	180.196	180.196
Kredite	0,90%-2,64%	hedged	12/2021 - 12/2032	580.363	575.487	575.487
Kredite	0,70%-3,95%	fix	12/2022 - 6/2030	290.840	290.286	299.288
Kredite gesamt				1.053.921	1.045.969	1.054.971
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,81%-6,94%	fix	3/2021-8/2104	96.510	37.911	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,41%-3,87%	fix	1/2021-12/2025	7.665	7.364	
				1.158.096	1.091.244	1.054.971

31.12.2019						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2019 in %	Zinsen variabel/fix/ hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	0,70%-1,85%	variabel	3/2020 - 3/2032	299.503	298.142	298.142
Kredite	0,90%-2,75%	hedged	3/2020 - 12/2032	518.275	513.397	513.397
Kredite	0,70%-3,95%	fix	12/2022 - 12/2028	256.186	255.698	261.539
Kredite gesamt				1.073.964	1.067.238	1.073.079
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,81%-6,94%	fix	1/2020-8/2104	87.091	31.226	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,45%-5,38%	fix	2/2020-12/2025	9.695	9.254	
				1.170.750	1.107.718	1.073.079

Für die variabel verzinsten Kredite existieren Zinsderivate mit einem Nominale von 9.978 Tsd. € (31.12.2019: 13.497 Tsd. €), um Auswirkungen von Zinsänderungen zu reduzieren.

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieteinnahmen zum Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode).

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2020 betraf dies keine Kredite (31.12.2019: keine Kredite).

§ Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d.h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €	kurzfristig	langfristig	31.12.2020 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2019 Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	235	84.975	85.210	0	103.960	103.960
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.722	6.501	24.224	24.770	5.114	29.885
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.445	0	1.445	1.448	0	1.448
Kautionen	4.812	11.863	16.675	3.751	14.505	18.256
Offene Kaufpreise	941	347	1.288	952	0	952
Betriebskostenabrechnungen	2.294	0	2.294	2.148	0	2.148
Übrige	8.027	9.108	17.134	3.761	5.222	8.983
Finanzielle Verbindlichkeiten	35.241	27.819	63.060	36.831	24.840	61.671
Betriebliche Steuern	4.089	0	4.089	4.906	0	4.906
Erhaltene Anzahlungen	3.540	283	3.823	8.683	283	8.966
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.827	425	4.252	3.653	477	4.131
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	11.456	708	12.164	17.242	761	18.003
Summe sonstige Verbindlichkeiten	46.932	113.503	160.434	54.073	129.561	183.634

§ Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinnt.

§ Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern, erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen, erhaltene Dividendenvorauszahlungen sowie Vertragsverbindlichkeiten (gem. IFRS 15). Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten (vereinnahmten Betrag) entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten“.

5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen

Wir verweisen auf die Darstellung und Erläuterungen in Kapitel 4.1. „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden“.

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand 1.1.2020	15.644	43.772	42.921	41.531	143.868
Verbrauch	-8.515	-37.803	-4.378	-32.087	-82.783
Auflösung	-1.693	-1.837	-1.459	-1.792	-6.781
Neubildung	12.257	44.971	6.326	40.098	103.653
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	0	0	86	86
Zugang aus Übergangskonsolidierung	0	23	0	127	150
Abgang durch Entkonsolidierung	0	-5.919	0	-172	-6.091
Transfer	0	-501	501	0	0
Umgliederung zu IFRS 5	0	0	0	-43	-43
Aufzinsung	35	0	0	0	35
Währungsumrechnungsdifferenz	-34	-87	0	-315	-436
Stand 31.12.2020	17.694	42.619	43.911	47.435	151.658
davon kurzfristig	11.265	42.326	16.385	47.434	117.409
davon langfristig	6.429	293	27.526	0	34.249

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

§ Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 505 Tsd. € (31.12.2019: 336 Tsd. €), Prämien in Höhe von 11.819 Tsd. € (31.12.2019: 10.304 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.446 Tsd. € (31.12.2019: 1.408 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI (Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 600 Tsd. € (31.12.2019: 433 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 195 Tsd. € (31.12.2019: 463 Tsd. €).

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2020	2019
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	336	182
Verbrauch Rückstellung	0	0
Laufender Dienstzeitaufwand	178	138
Zinsaufwand	-1	0
Neubewertung	-8	16
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	505	336

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung, hinsichtlich der Änderungen von Schätzungen der Fluktuationsraten, Frühverrentungs- oder Sterblichkeitsquoten, sind unwesentlich.

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum Bilanzstichtag übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wird.

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Barwert der Verpflichtung	-10.166	-10.124
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	7.001	7.083
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-3.166	-3.041
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-120	-1.540
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-36	-62

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2020	2019
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-10.124	-8.533
Laufende Zahlung	196	163
Zinsaufwand	-82	-152
Neubewertung	-156	-1.602
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-10.166	-10.124
Planvermögen am 1.1.	7.083	7.061
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	57	126
Neubewertung	67	68
Laufende Zahlung	-207	-172
Planvermögen am 31.12.	7.001	7.083

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

Tsd. €	2020	2019
Zinsaufwand	-82	-152
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	57	126
Pensionsaufwand	-25	-27

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2020	2019
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	-156	-1.602
Neubewertung des Planvermögen	67	68
IAS 19 Rücklage	-89	-1.533

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

2020		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-442	417
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	362	-380

2019		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-455	428
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	365	-384

§ Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

Long Term Incentive (LTI) Programm

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für ausgewählte Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) war die Teilnahme an LTI-Programmen, die vor dem Geschäftsjahr 2020 starteten, freiwillig. Das bisherige Programm war revolvierend, hatte eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzte ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wurde jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wurde die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wurde die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wurde an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum lag bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgten in Cash.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen; das neue Programm sieht Änderungen hinsichtlich des Teilnehmerkreises, der Teilnahmebedingungen sowie der Performanceindikatoren vor und kam erstmals im Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung. Das neue LTI-Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo. 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 (= 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 leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

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

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Nettoschuld (Vermögenswert) bilanziert.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2020	31.12.2019
Rechnungszinssatz	0,49%	0,82%
Erwartete Bezugserhöhungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	0,49%	0,82%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2020 0,81% (2019: 1,78%).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz, erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2020 -0,34% (2019: -0,25%).

§ Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis der Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 Jahr altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

KAPITEL 7: STEUERN

7.1. Ertragsteuern

Tsd. €	2020	2019
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-12.258	-19.792
Ertragsteuer (Vorjahre)	-2.984	-175
Tatsächliche Ertragsteuer	-15.242	-19.967
Veränderung der latenten Steuern	-79.099	-127.636
Steuer auf die Bewertung von Wertpapieren im Eigenkapital	0	1.576
Ertragsteuern	-94.341	-146.026
Steuerquote (gesamt)	27,1%	27,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultierten in Höhe von -8.582 Tsd. € (2019: -13.012 Tsd. €) aus dem Segment Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultiert vor allem aus Deutschland und betrifft im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	348.295	539.330
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-87.074	-134.832
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	293	558
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-3.792	-740
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-3.022	-3.224
Abweichende Steuersätze im Ausland	-17.610	-3.727
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	3.901	695
Steuerfreie Erträge	874	228
Anpassung Steuern Vorjahre	-1.599	-12
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	316	225
Steuerfreie Veräußerungen	6.478	213
Gewerbsteuerliche Effekte	309	-151
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	435	-4.275
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	550	-772
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-6.059	-22
Änderung des Steuersatzes	11.586	0
Sonstige	73	-190
Effektiver Steueraufwand	-94.341	-146.026

Der Effekt aus der Änderung des Steuersatzes in 2020 resultiert aus der Verlegung des Geschäftssitzes von Immobiliengesellschaften in Deutschland.

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2020	2019
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-471.200	-344.842
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	15.971	427
Veränderung aus Erstkonsolidierung	2.173	0
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	-5	0
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	226	851
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-79.099	-127.636
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-531.935	-471.200

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Tsd. €			31.12.2019				31.12.2020		
Art	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto	Gewinn- und Verlustrechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang /IFRS 5/ Fremdwährungskursänderung	Netto	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	818	-541.357	-540.539	-80.945	0	17.795	-603.690	1.248	-604.938
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	580	-2.505	-1.925	557	0	0	-1.368	603	-1.972
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	171	-1.135	-963	992	0	0	29	462	-433
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	180	-203	-24	69	0	0	45	245	-200
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	940	-1	940	101	0	0	1.041	1.042	-1
Ausleihungen, übrige Beteiligungen, Wertpapiere	0	-6.557	-6.557	1.799	0	0	-4.757	0	-4.757
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	1.137	-199	938	-85	0	0	853	871	-18
Vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-366	-366	-141	0	0	-508	0	-508
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	84	-2	82	-210	0	0	-128	0	-128
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	24.109	0	24.109	-5.475	198	0	18.831	18.831	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	10.438	-1.198	9.240	3.455	0	-7	12.688	14.515	-1.827
Wandelschuldverschreibung	0	-2.030	-2.030	773	0	0	-1.257	0	-1.257
Rückstellungen	5.527	0	5.527	-394	28	-4	5.157	5.163	-6
Steuerliche Verlustvorträge	40.370	0	40.370	406	0	354	41.129	41.129	0
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	84.353	-555.553	-471.200	-79.099	226	18.138	-531.935	84.109	-616.044
Verrechnung der Steuern	-82.543	82.543	0				0	-79.727	79.727
Steueransprüche/-schulden netto	1.810	-473.010	-471.200				-531.935	4.382	-536.317

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) enthalten.


Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo Gruppe sowie Zinsvorträge in Osteuropa und gewerbesteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2020	2019
Im Folgejahr	1.305	1.408
Zwischen 1 - 5 Jahren	14.705	8.436
Über 5 Jahre	1.202	4.395
Unbegrenzt vortragsfähig	178.149	199.587
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	195.361	213.827
darauf nicht angesetzte latente Steuern	43.069	47.371

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 261.033 Tsd. € (31.12.2019: 273.009 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 136.433 Tsd. € (31.12.2019: 149.162 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 1.343 Tsd. € (31.12.2019: 3.332 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 110.466 Tsd. € (31.12.2019: 94.080 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 58.927 Tsd. € (31.12.2019: 64.664 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.

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

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

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte 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 eingestuftem Betrag. Diese


Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung/möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Anstrengungen und Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z.B. Änderung der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als bisher behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und teilweise mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo Gruppe ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

 Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen sowie teilweise auf die Bewertung von Derivatgeschäften). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für nahezu alle Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 13.497 Tsd. € (31.12.2019: 15.941 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013, 2017, 2018, 2019 und 2020 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 13.177 Tsd. € (31.12.2019: 19.402 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2016, 2019 und 2020 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	11.708	0	11.708	11.762
Derivative Finanzinstrumente	1.682	0	0	1.682	1.682
Originäre Finanzinstrumente	0	12.477	0	12.477	
Übrige Beteiligungen	34.861	0	0	34.861	34.861
Finanzielle Vermögenswerte	36.544	24.184	0	60.728	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	10.306	0	10.306	10.351
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	111.024	15.045	126.069	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	121.330	15.045	136.375	
Liquide Mittel	0	934.863	0	934.863	
	36.544	1.080.378	15.045	1.131.967	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	15.154	0	15.154	15.226
Derivative Finanzinstrumente	1.148	0	0	1.148	1.148
Originäre Finanzinstrumente	0	21.939	4.020	25.960	
Übrige Beteiligungen	41.406	0	0	41.406	41.406
Finanzielle Vermögenswerte	42.553	37.094	4.020	83.667	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	10.793	0	10.793	10.833
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	43.697	19.324	63.021	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	54.490	19.324	73.814	
Liquide Mittel	0	439.139	0	439.139	
	42.553	530.722	23.345	596.620	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären

Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2020	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	194.207	0	194.207	191.695
Anleihen	0	0	1.542.011	0	1.542.011	1.590.203
Kredite	0	0	1.045.969	0	1.045.969	1.054.971
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	0	45.275	0	45.275	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.827.462	0	2.827.462	
Derivative Finanzinstrumente	82.596	2.614	0	0	85.210	85.210
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	63.060	12.164	75.224	
Sonstige Verbindlichkeiten	82.596	2.614	63.060	12.164	160.434	
	82.596	2.614	2.890.522	12.164	2.987.896	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 232.744 Tsd. € (31.12.2019: 263.432 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 41.049 Tsd. € (31.12.2019: 73.257 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Wandelschuldverschreibung	0	0	190.807	0	190.807	190.175
Anleihen	0	0	798.817	0	798.817	840.413
Kredite	0	0	1.067.238	0	1.067.238	1.073.079
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	0	40.480	0	40.480	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	2.097.342	0	2.097.342	
Derivative Finanzinstrumente	103.960	0	0	0	103.960	103.960
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	0	61.671	18.003	79.675	
Sonstige Verbindlichkeiten	103.960	0	61.671	18.003	183.634	
	103.960	0	2.159.014	18.003	2.280.977	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegender Zeitwert	31.12.2020 Buchwert	Nominale	Beizulegender Zeitwert	31.12.2019 Buchwert
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	815.759	-44.161	-44.161	531.771	-30.703	-30.703
Summe Zinsswaps	815.759	-44.161	-44.161	531.771	-30.703	-30.703
Zinsfloors	42.975	1.682	1.682	43.875	1.148	1.148
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-41.049	-41.049	0	-73.257	-73.257
Summe Derivate	858.734	-83.528	-83.528	575.646	-102.812	-102.812
- davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	225.000	-2.614	-2.614	0	0	0
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	42.975	1.682	1.682	43.875	1.148	1.148
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	590.759	-82.596	-82.596	531.771	-103.960	-103.960

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.


Zum Bilanzstichtag waren 55,1% (31.12.2019: 48,3%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2020	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2020
EUR - CFH	225.000	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	-2.614
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	590.759	12/2016-5/2020	12/2021-12/2032	-0,14%-1,19%	3M-Euribor	-41.547
Summe Zinsswaps = variabel in fix	815.759					-44.161
Zinsfloors	42.975	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.682
Summe Zinsderivate	858.734					-42.479

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2019	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2019
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	531.771	12/2016-4/2019	12/2021-12/2032	0,25%-1,19%	3M-Euribor	-30.703
Summe Zinsswaps = variabel in fix	531.771					-30.703
Zinsfloors	43.875	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.148
Summe Zinsderivate	575.646					-29.555

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2020	2019
Stand 1.1.	0	0
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-620	0
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	0
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	0
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	198	0
Stand am 31.12.	-422	0
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-422	0

 Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Bisher hat die CA Immo Gruppe keine trennungspflichtigen eingebetteten Derivate in Kreditverträgen identifiziert.

 Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung

Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Der beizulegende Zeitwert des trennungspflichtigen eingebetteten Derivats wird auf Basis eines allgemein anerkannten finanzmathematischen Modells (Black-Scholes) ermittelt und basiert auf am Markt beobachtbaren Parametern. Der beizulegende Zeitwert des Derivats der Wandelschuldverschreibung entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

 Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen

Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Juli 2020 hat die CA Immo Gruppe Forward Zinsswaps (Nominale 225.000 Tsd. €, Laufzeit März 2022 – Jänner 2029) abgeschlossen.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Die Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Baufinanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieses Sicherungsgeschäfts erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam

zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2020 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem	
	von 50 bps Erhöhung	Szenario von 100 bps Erhöhung
31.12.2020		
Variabel verzinst Instrumente	-864	-1.727
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	27.095	53.075
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	-948	-1.399
	25.283	49.949
31.12.2019		
Variabel verzinst Instrumente	-1.446	-2.892
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	18.818	36.821
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	-739	-985
	16.633	32.944

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Berücksichtigung von Derivaten. Im Falle der derivativen Finanzinstrumente ergibt sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Auswirkung (Zinsen und Bewertung Fair Value Derivate).

Risiken des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung

Bei dem Derivat der Wandelschuldverschreibung bestehen die Risiken vor allem in einer Veränderung des Aktienkurses der CA Immo AG, sowie in einer Veränderung des Credit Spreads zwischen CA Immo Unternehmensanleihen und laufzeitkongruenten Referenzzinssätzen von Staatsanleihen der Eurozone. Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des Derivats der Wandelschuldverschreibung auf einen Anstieg bzw. eine Reduktion des Aktienkurses der CA Immo AG sowie eine Erhöhung bzw. Verminderung des Credit Spreads. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario	
	von 10% Aktienkurs Anstieg	von 10% Aktienkurs Reduktion	von 50 bps Credit Spread Erhöhung	von 50 bps Credit Spread Verminderung
31.12.2020				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-14.296	12.367	-1.957	1.923
31.12.2019				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-19.397	17.742	-2.930	2.910

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HRK, HUF, PLN, RON, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 16.675 Tsd. € (31.12.2019: 18.256 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 62.563 Tsd. € (31.12.2019: 55.453 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 44.017 Tsd. € (31.12.2019: 44.555 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der CA Immo AG. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2020	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2021	Cashflow 2022- 2025	Cashflow 2026 ff
Tsd. €	2020				
Wandelschuldverschreibung	194.207	-206.479	-1.521	-204.958	0
Anleihen	1.542.011	-1.639.075	-130.557	-846.956	-661.563
Kredite	1.045.969	-1.108.649	-91.165	-447.680	-569.804
Leasingverbindlichkeiten	45.275	-104.175	-3.652	-11.719	-88.803
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.224	-24.224	-17.722	-6.498	-4
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	4.597	-4.597	0	0	-4.597
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.445	-1.445	-1.445	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	32.794	-32.794	-16.073	-14.824	-1.897
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.890.522	-3.121.439	-262.136	-1.532.635	-1.326.667
Zinsderivate in Verbindung mit Cashflow Hedges	2.614	-2.575	0	-2.455	-120
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	41.547	-40.945	-7.230	-24.943	-8.772
Derivat Wandelschuldverschreibung	41.049	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	85.210	-43.520	-7.230	-27.398	-8.892
	2.975.732	-3.164.959	-269.366	-1.560.034	-1.335.559

Bei der Wandelschuldverschreibung ist eine Trennung des Finanzinstruments in eine Fremdkapitalkomponente und in ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat erforderlich. Das Derivat der Wandelschuldverschreibung weist keine Cashflows auf.

31.12.2019	Buchwert	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2020	Cashflow 2021- 2024	Cashflow 2025 ff
Tsd. €	2019				
Wandelschuldverschreibung	190.807	-208.004	-1.525	-6.087	-200.392
Anleihen	798.817	-862.281	-17.656	-689.000	-155.625
Kredite	1.067.238	-1.150.427	-241.212	-470.876	-438.339
Leasingverbindlichkeiten	40.480	-96.786	-4.054	-11.811	-80.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.885	-29.885	-24.770	-5.112	-2
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	3.990	-3.990	0	0	-3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.448	-1.448	-1.448	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	26.348	-26.348	-10.612	-14.042	-1.694
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.159.013	-2.379.170	-301.278	-1.196.929	-880.962
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	30.703	-30.600	-6.112	-18.105	-6.383
Derivat Wandelschuldverschreibung	73.257	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	103.960	-30.600	-6.112	-18.105	-6.383
	2.262.973	-2.409.770	-307.390	-1.215.034	-887.346

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine Ziele und Strategien unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten wirksam und im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere stehen das Erreichen der vom Kapitalmarkt geforderten Mindestverzinsung des investierten Vermögens und die Steigerung der Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2020 lag diese bei 45,9% (31.12.2019: 50,4%). Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Nach der Emissionstätigkeit im Jahr 2020 (Begebung einer Benchmark-Anleihe sowie eines Green Bonds) entfällt derzeit mit 61% (31.12.2019: 47%) der höhere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen bzw. Wandelanleihen. Der verbleibende Anteil von 39% (31.12.2019: 53%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden. Die mit der unbesicherten Finanzierung auf Gruppenebene verbundene Quote an unbesicherten Immobilien ist eines der wesentlichen Kriterien für das Investment Grade-Rating der CA Immo Gruppe.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.622.161	1.850.864
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	205.301	246.478
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-934.863	-439.139
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.073	-1.914
Nettoverschuldung	1.890.526	1.656.290
Eigenkapital	3.128.308	2.967.968
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	60,4%	55,8%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden			
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlich- keiten	Wandelschuld- verschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2020		1.067.239	40.480	190.807	798.817
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten					
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	111.056	0	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	0	836.747
Tilgung von Anleihen	5.2.	0		0	-103.380
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	5.1.	0	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-61.596	-3.403	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-13.602	-1.267	-1.514	-13.051
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		35.859	-4.670	-1.514	720.316
Gesamtveränderung aus dem Erwerb von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1.e	0	9.809	0	0
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben	1.f	-70.200	0	0	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	105	-2.114	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		12.967	1.770	4.914	22.878
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0	0
Stand am 31.12.2020		1.045.969	45.275	194.207	1.542.011

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

Schulden		Derivate	Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-1.148	103.960	2.967.968	5.168.122
0	0	0	0	111.056
0	0	0	0	836.747
0	0	0	0	-103.380
0	0	0	-93.028	-93.028
0	0	0	0	0
-159	0	-468	0	-65.626
0	0	-6.235	0	-35.668
-159	0	-6.703	-93.028	650.101
0	0	0	0	9.809
0	0	0	0	-70.200
0	0	-261	0	-2.269
0	-535	-20.274	0	-20.809
159	0	8.488	0	51.175
0	0	0	253.368	253.368
0	-1.682	85.210	3.128.308	6.039.298

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden Sonstige verzinsliche Verbindlich- keiten	Leasing Verbindlichkeiten	Wandelschuld- verschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2019		959.620	0	187.505	796.269
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten					
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	135.183	0	0	0
Tilgung von Anleihen	5.2.	0		0	-70
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	5.1.	0	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-26.836	-2.725	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-13.807	-1.325	-1.523	-12.055
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		94.540	-4.050	-1.523	-12.125
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	261	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		13.079	44.270	4.826	14.673
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0	0
Stand am 31.12.2019 angepasst		1.067.239	40.480	190.807	798.817

Die CA Immo Gruppe stellt ab 2020 die Posten „Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)“ und „Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)“ separat im Cashflow aus dem Ergebnis dar, da sie aus Zinsen für/von Finanzämter/n resultieren. Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2019. Durch diese Anpassung werden für das Jahr 2019 „Gezahlte Zinsen“ in Höhe von -484 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt. Zudem werden für 2019 aufgrund der Anpassung „Erhaltene Zinsen“ in Höhe von 686 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt.

Schulden		Derivate	Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-827	44.429	2.639.697	4.626.693
0	0	0	0	135.183
0	0	0	0	-70
0	0	0	-83.725	-83.725
-129	0	0	1	-128
-620	0	-23	0	-30.203
0	0	-5.143	0	-33.854
-749	0	-5.165	-83.724	-12.798
0	0	44	0	305
0	-321	59.486	0	59.165
749	0	5.165	0	82.761
0	0	0	411.996	411.996
0	-1.148	103.960	2.967.968	5.168.122

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2020 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2019: 106 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2019: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2019: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2019: einem) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2019: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.605 Tsd. € (31.12.2019: 15.066 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei (31.12.2019: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in Höhe von 11.443 Tsd. € (31.12.2019: 11.443 Tsd. €) und für ein (31.12.2019: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2019: 15.699 Tsd. €).

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten und Werklohn von rund 25,0 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.


Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 132 Tsd. € (31.12.2019: 296 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 159.140 Tsd. € (31.12.2019: 208.195 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 24.008 Tsd. € (31.12.2019: 12.251 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2020 sonstige finanzielle

Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 13.124 Tsd. € (31.12.2019: 11.724 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.12.2020 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

 Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:


- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus bestehenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Im Folgejahr	216.435	211.781
im zweiten Jahr	182.747	175.966
im dritten Jahr	153.327	144.717
im vierten Jahr	119.837	119.974
im fünften Jahr	86.252	90.641
nach mehr als 5 Jahren	224.330	203.769
Gesamt	982.928	946.847

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

 Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn


- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.


CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2022) und Frankfurt (bis 2025), gemieteten Stellplätzen, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist: Nutzungsrechte, die gemäß IAS 40 bewertet werden, sind im Kapitel „3.1. Langfristiges Immobilienvermögen“ enthalten. Nutzungsrechte, die gemäß dem Anschaffungskostenmodell angesetzt werden, sind in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“ bzw. „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ (z.B. PKWs) enthalten. Die Leasingverbindlichkeiten werden in den Kapiteln „5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten“ bzw. „8.1. Finanzinstrumenten“ und „8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten“ näher erläutert. Die Auswirkungen der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Kapiteln enthalten: Abschreibungen von Nutzungsrechten im Kapitel „2.10. Abschreibungen und Wertänderungen“ und Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten im Kapitel „2.12. Finanzierungsaufwand“.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 40 Tsd. € (2019: 35 Tsd. €) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 45 Tsd. € (2019: 17 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 5.016 Tsd. € (2019: 4.217 Tsd. €) aus.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein

substanzielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist (bis 12.8.2019)
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Starwood Capital Group (“Starwood”) (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	57.629	67.755
Ausleihungen	8.926	3.025
Forderungen	7.197	7.841
Verbindlichkeiten	3.747	8.616
Rückstellungen	7.128	8.345
	2020	2019
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	1.809	3.808
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	90	–80
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.898	3.729
Sonstige Erlöse	268	690
Sonstige Aufwendungen	–1.228	–1.092
Zinserträge	1.020	902

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 3.076 Tsd. € (31.12.2019: 2.304 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2019: 3.630 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €). Die Forderungen haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstigen ergebniswirksamen Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Im 3. Quartal 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs der Anteile an dem assoziierten Unternehmen sowie der an diese Gesellschaft in Russland gewährten Ausleihungen.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 2.763 Tsd. € (2019: 1.512 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 172 Tsd. € (2019: 97 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.465 Tsd. € (2019: 1.290 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2019: 1.254 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 55 Tsd. € (2019: 36 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.175 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €). Es fielen keine Sonderzahlungen an (2019: 106 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 123 Tsd. € (2019: 117 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 412 Tsd. € (31.12.2019: 238 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Per 31.12.2020 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 3.460 Tsd. € (31.12.2019: 2.773 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.269 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens 31.5.2021 zur Auszahlung gelangen. Auf das LTIP (Mehrjahresbonus) entfällt ein Betrag von 2.191 Tsd. €. Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares betrug zum Stichtag 31.12.2020 27,54 €.

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler

Michael Stanton

Dr. Monika Wildner (ab 9.5.2019)

Richard Gregson (bis 25.8.2020)

John Nacos (bis 9.5.2019)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)

Laura Rubin (ab 28.9.2018)

Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. Nicole Kubista

Mag. (FH) Sebastian Obermair

Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)

Mag. (FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

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

Im Geschäftsjahr 2020 (für 2019) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2019: 380 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 84 Tsd. € (2019: 106 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 78 Tsd. € erfasst (2019: 205 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 9 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2019: 62 Tsd. €) und 52 Tsd. € (2019: 39 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 17 Tsd. € an (2019: 103 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 328 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2020 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Erdberger Lände 26. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.) größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) ihre Beteiligung an CA Immo von rd. 26% des Grundkapitals auf rund 28%, womit knapp unter 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden sind. SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. hält 27.908.386 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group kontrollierte indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Starwood Capital Group ist eine im Privatbesitz befindliche weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft, die sich als Finanzinvestor auf globale Immobilieninvestitionen konzentriert.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2020 durchschnittlich 386 Angestellte (2019: 363), wovon durchschnittlich 70 Angestellte (2019: 69) in Österreich, 230 Angestellte (2019: 211) in Deutschland und 86 Angestellte (2019: 83) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Tsd. €	2020	2019
Abschlussprüfung	387	396
Sonstige Bestätigungsleistungen	311	486
Andere Beratungsleistungen	0	14
Gesamt	698	896

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.359 Tsd. € (2019: 1.394 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.235 Tsd. € (2019: 1.293 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8.1.2021 kündigte SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Absicht an, ein antizipiertes Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen und ihre Beteiligung an der Gesellschaft von derzeit 29.999893% der gesamten Stimmrechte weiter zu erhöhen. Die Angebotsunterlage wurde am 22.2.2021 veröffentlicht. Ab diesem haben die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen und ihre Aktien und Wandelschuldverschreibungen in das Angebot einzuliefern. Die Annahmefrist endet am 9.4.2021, 17.00 (CET).

Der den Aktionären der CA Immo ursprünglich angebotene Preis von € 34,44 je CA Immo Aktie wurde am 26.2.2021 auf € 36,00 erhöht ("Aktien Angebotspreis"). Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wird ein Preis von etwa € 138.628,59 (ursprünglich € 132.621,35) je Wandelschuldverschreibung mit Nominalbetrag von € 100.000 geboten ("WSV Angebotspreis"). Der Aktien Angebotspreis und der WSV Angebotspreis verstehen sich cum Dividende.

Das antizipierte Pflichtangebot ist auf den Erwerb sämtlicher ausstehender CA Immo Aktien und Wandelschuldverschreibungen gerichtet, die nicht von der Bieterin oder von der CA Immo selbst gehalten werden. Eine Mindestannahmeschwelle ist jedoch nicht vorgesehen. Der Vollzug des Angebots steht unter der aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigaben in Österreich, Deutschland und Polen.

Die Äußerung des Vorstands sowie des Aufsichtsrats zu diesem Angebot wurden am 8.3.2021 veröffentlicht.

Im Februar 2021 erfolgte das Closing des Verkaufs der Gesellschaft BA Business Center in Bratislava. Zum 31.12.2020 wurden die Vermögenswerte und Schulden als zur Veräußerung gehalten nach IFRS 5 ausgewiesen.

Im März 2021 hat die CA Immo Gruppe einen langfristigen Mietvertrag über rd. 34.850 m² Mietfläche für die Landmark-Büroentwicklung Upbeat in der Berliner Europacity abgeschlossen. Die Vermietung erfolgt exklusiv an einen Mieter und das Gebäude ist damit vor Baubeginn vollständig vermietet.

9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

Die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Ausweismethoden

Die CA Immo Gruppe stellt ab 2020 die Posten „Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)“ und „Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)“ separat im Cashflow aus dem Ergebnis dar, weil sie aus Zinsen für/von Finanzämter/n resultieren. Dies führt daher auch zu einer Anpassung der Vergleichswerte des Jahres 2019. Durch diese Anpassung werden für das Jahr 2019 „Gezahlte Zinsen“ in Höhe von -484 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt. Zudem werden für 2019 aufgrund der Anpassung „Erhaltene Zinsen“ in Höhe von 686 Tsd. € nicht mehr im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sondern im Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit dargestellt.

b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2020 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	Überarbeitetes Rahmenwerk der IFRS-Standards	1.1.2020
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Definition Wesentlichkeit	1.1.2020
Änderung an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	1.1.2020
Änderung an IFRS 3	Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 16	Covid-19 bedingte Anpassungen von Mieten	1.6.2020 ²⁾
Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze, Phase 2	1.1.2021 ²⁾
Änderung an IFRS 3	Referenz zum Rahmenwerk	1.1.2022 ²⁾
Änderung an IAS 37	Kosten der Vertragserfüllung	1.1.2022 ²⁾
Änderung an IAS 16	Erträge vor beabsichtigtem Nutzen	1.1.2022 ²⁾
Jährliche Verbesserungen (2018-2020)	diverse	1.1.2022 ²⁾
Änderung an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig	1.1.2023 ²⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2023 ²⁾
Änderungen an IAS 1	Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1.1.2023 ²⁾
Änderungen an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogene Schätzungen	1.1.2023 ²⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 17 (Versicherungsverträge) wurden noch nicht abschließend analysiert. Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

9.9. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	VK	
Europolis BV	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.822.662	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.273.618.689	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.737.295	RSD	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
BA Business Center s.r.o.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgálató Kft.	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CAImmo Real Estate Management Hungary Kft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuházási Kft.	Budapest	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.003.015	HUF	100	VK	
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	VK	
EUROPOLIS CityGate Ingatlanberuházási Kft.	Budapest	13.010.000	HUF	100	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuházási Kft.	Budapest	54.380.000	HUF	100	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	VK	
R70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Vaci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Campus 6.1. S.R.L.	Bukarest	114.000	RON	100	VK	
CAI REAL ESTATE M. ROMANIA SRL	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL	Bukarest	91.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK SRL	Bukarest	139.180.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL	Bukarest	31.500.330	RON	100	VK	
Opera Center One SRL	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two SRL	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing SRL	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL	Bukarest	216	RON	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
Blitz F07 -neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CAI GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	AEJV	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.325	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED i.L.	Limassol	12.705	EUR	100	VK	
EPC KAPPA LIMITED i.L.	Limassol	12.439	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED i.L.	Limassol	458.451	EUR	100	VK	
EPC LEDUM LIMITED i.L.	Limassol	14.053	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED i.L.	Limassol	57.114	EUR	100	VK	
EPC PI LIMITED i.L.	Limassol	2.310	EUR	100	VK	
EPC PLATINUM LIMITED i.L.	Limassol	2.864	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED i.L.	Limassol	2.390	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
EPC THREE LIMITED i.L.	Limassol	2.491.634	EUR	100	VK	
EPC TWO LIMITED i.L.	Limassol	970.092	EUR	100	VK	
ERAM LIMITED	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED i.L.	Limassol	3.411	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED i. L.	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED i. L.	Nikosia	1.700	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CAI Real Estate Management Czech Rep. s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta, s. r. o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp.z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK	
CA IMMO New City Sp.z.o.o.	Warschau	116.000	PLN	100	VK	G
CA IMMO P14 Sp.z.o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK	E
CAI REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp.z.o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp.z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp.z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA IMMO WARSAW SPIRE B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Spire C SP. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp.z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK	
CA Immo Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	46.497.000	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp.z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
BIL-S Superädfikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverw. GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	G
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Bet Fin KG	Wien	7.000	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Prop Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2020 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
Brandenburg Properties 7 B.V.	Amsterdam	18.000	EUR	100	VK	E
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Alpha GmbH	Frankfurt	25.100	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2020 ²⁾
CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstücksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Zollhafen Mainz Quartiersgarage GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	105.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L.	Grünwald	5.000	EUR	33,32 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,34 ³⁾	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH&Co.KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,93	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	E

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsol- idierung in 2020 ²⁾
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH&Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinwiesen III Verwaltung GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Marina Zollhafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	37,5 ³⁾	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	100	VK	E
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	100	VK	E

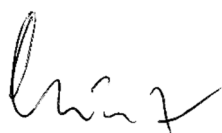
¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 24.3.2021

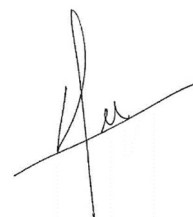
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



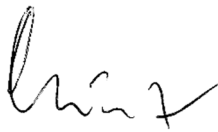
Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 24.3.2021

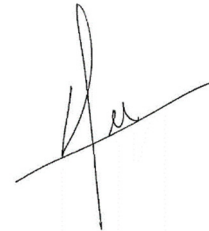
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BESTÄTIGUNGSVERMERK^{*)}

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

<i>Titel</i>	Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<i>Risiko</i>	Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.723.068 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 791.136. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR 183.499 erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "3.1 Langfristiges Immobilienvermögen" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den 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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser

sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir

- die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
 - Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. August 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 24. März 2021

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftsprüfer

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

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	220
Bilanz zum 31.12.2020	223
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	225
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	226
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2020	245
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	247

BEILAGE 2

Lagebericht	248
-------------	-----

Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	282
---	-----

Bestätigungsvermerk ^{*)}	283
-----------------------------------	-----

Kontakt/Disclaimer/Impressum	290
------------------------------	-----

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	- 42.020.868,99	- 42.021
	676.315.733,73	676.316
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	897.604.901,81	907.530
davon Gewinnvortrag: 814.501.632,53 €; 31.12.2019: 860.827 Tsd. €		
	2.470.783.099,21	2.480.708
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	389.554,00	297
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	504.984,00	336
2. Steuerrückstellungen	114.000,00	1.240
3. Rückstellung für latente Steuern	161.502,73	352
4. Sonstige Rückstellungen	42.658.967,29	17.932
	43.439.454,02	19.860
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.741.481.500,00	990.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2019: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 107.450.000,00 €; 31.12.2019: 0 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.634.031.500,00 €; 31.12.2019: 990.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.133.536,70	111.908
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.847.500,00 €; 31.12.2019: 29.571 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 109.286.036,70 €; 31.12.2019: 82.337 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	946.555,43	636
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 607.967,42 €; 31.12.2019: 472 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 338.588,01 €; 31.12.2019: 164 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.135.728,87	5.047
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 67.135.728,87 €; 31.12.2019: 5.047 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.969.038,56	15.288
davon aus Steuern: 451.862,43 €; 31.12.2019: 381 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 150.969,47 €; 31.12.2019: 115 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 18.969.038,56 €; 31.12.2019: 15.288 Tsd. €		
	1.939.666.359,56	1.122.879
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 196.010.234,85 €; 31.12.2019: 50.378 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.743.656.124,71 €; 31.12.2019: 1.072.501 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	5.972.967,52	6.163
	4.460.251.434,31	3.629.907

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	€	2020 €	Tsd. €	2019 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		30.228.013,76		28.883
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	5.137.241,57		6.235	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	304.431,37		1.562	
c) Übrige	439.716,79	5.881.389,73	676	8.473
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 12.901.612,89		- 11.643	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.486.336,31	- 15.387.949,20	- 2.327	- 13.970
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 274.523,26 €; 2019: 264 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 324.398,18 €; 2019: 264 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.743.166,33 €; 2019: 1.658 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 11.531.892,12		- 17.367
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 3.688.353,00 €; 2019: 9.571 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 26.296.987,43		- 549	
b) Übrige	- 21.622.113,94	- 47.919.101,37	- 15.917	- 16.466
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		- 38.729.539,20		- 10.447
7. Erträge aus Beteiligungen		123.377.727,50		192.269
davon aus verbundenen Unternehmen: 122.303.430,31 €; 2019: 182.882 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19.796.015,83		21.803
davon aus verbundenen Unternehmen: 19.796.015,83 €; 2019: 21.528 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		431.168,91		12
davon aus verbundenen Unternehmen: 409.444,94 €; 2019: 11 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		3.618.541,75		6.487
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen, davon		- 3.501.531,28		- 138.603
a) Abschreibungen: 3.239.000,00 €; 2019: 137.045 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 0,00 €; 2019: 380 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 3.239.000,00 €; 2019: 137.462 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 34.633.718,56		- 29.188
davon betreffend verbundene Unternehmen: 766.426,25 €; 2019: 1.962 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		109.088.204,15		52.780
14. Ergebnis vor Steuern		70.358.664,95		42.333
15. Steuern vom Einkommen		12.744.604,33		4.370
davon latente Steuern: Ertrag 190.749,79 €; 2019: Aufwand 1.493 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		83.103.269,28		46.703
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		814.501.632,53		860.827
18. Bilanzgewinn		897.604.901,81		907.530

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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.

Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo AG:

Das Geschäftsjahr 2020 war gesamtheitlich von den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie geprägt. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Die Hotels und der Einzelhandel verzeichnen erhebliche Umsatzeinbußen und stellen vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer werden die Themen. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Die CA Immo AG hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

Um die Sicherheit der Mieter und Mitarbeiter bestmöglich zu gewährleisten und im Bedarfsfall rasch handeln zu können, hat CA Immo frühzeitig eine Health & Safety Taskforce installiert, die sich seit Anfang März 2020 wöchentlich zu den aktuellen Entwicklungen abstimmt und entsprechende Handlungsempfehlungen zu Hygienemaßnahmen auf regionaler Ebene sowie in den eigengenutzten Büroflächen umsetzt. Ein entsprechender Aktionsplan wurde im Laufe des Jahres 2020 kontinuierlich überarbeitet und an das jeweils aktuelle lokale Infektionsgeschehen angepasst. Inkludiert wurden hierbei Maßnahmen und interne Verhaltensregeln für mehrere Szenarien und Eskalationsstufen, um jederzeit eine sichere Umgebung für alle Gebäudenutzer zu gewährleisten.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie gilt eine erweiterte Home-Office-Regelung für alle CA Immo Mitarbeiter. In der CA Immo AG gilt freiwillige Büropräsenz, mit max. 50% Bürobelegung und Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres nur in Ausnahmefällen durchgeführt.

Going Concern

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2020 keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund von bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, dass die Pandemie auf einzelne Immobilienobjekte bzw. Mietergruppen (insbesondere Büro, Hotel, Einzelhandel) negative Auswirkungen zeigt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Financial Covenants

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value), ISCR (Interest Service Coverage Ratio)

und DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer Verletzung vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, insbesondere DSCR) durch Mieterausfälle kommt. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden keine Financial Covenants der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften verletzt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf mögliche zukünftige Verletzungen von Financial Covenants der CA Immo AG werden laufend evaluiert.

Die Covid-19-Pandemie hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

1. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

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

2. Umlaufvermögen

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

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

3. Rechnungsabgrenzungen

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

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

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensteuersatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2020 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 700 % (31.12.2019: 490 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,34 % (31.12.2019: -0,25 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3 % (31.12.2019: 4 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2020 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 15 inländische Gruppenmitglieder (2019: 14).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2020 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 23.028 Tsd. € (31.12.2019: 28.698 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2020 sind keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

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

9. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

10. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 8 Objekte (31.12.2019: 8 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.688 Tsd. € (2019: 9.571 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €) vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.239 Tsd. € (2019: 137.045 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 3.397 Tsd. € (2019: 5.767 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.938.724 Tsd. € (31.12.2019: 2.600.187 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen und aus dem Ankauf der Gesellschaft CA Immo P14 Sp. z o.o., Warschau.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	130.758	240.787
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	54.424	59.703
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	39.589	41.389
RCP Amazon, s.r.o., Prag	33.488	33.888
Europol Holding B.V., Amsterdam	31.690	31.690
Vaci 76 Kft, Budapest	28.976	30.876
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	28.200	37.200
BA Business Center s.r.o., Bratislava	25.000	28.000
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	22.700	23.400
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	22.000	25.500
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.239	20.239
Sonstige unter 20 Mio. €	101.176	107.858
	538.240	680.530

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 25.000 Tsd. € (31.12.2019: 18.010 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die wertberichtigte sonstige Ausleihung wurde auf Grund der Uneinbringlichkeit in 2020 ausgebucht.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 461 Tsd. € (31.12.2019: 1.594 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	987	944
Forderungen aus Steuerumlagen	12.716	7.203
Forderungen aus Zinsen	11.636	20.976
Forderungen aus Barvorlagen	2.500	0
	27.839	29.123

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 1.735 Tsd. € (31.12.2019: 1.281 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Verkäufer der CA Immo P14 Sp. z o.o. auf Grund einer nachträglichen Kaufpreisanpassung.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Disagio Anleihen	9.339	3.680
Sonstige	591	157
	9.930	3.837

d) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2019: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2019: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2019: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2019: 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 gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertretern.

Per 31.12.2020 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2019: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8 % (31.12.2019: 5,8 %) der stimmberechtigten Aktien.

In 2020 wurde eine Dividende in Höhe von 1,00 € (2019: 0,90 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. € (2019: 83.725 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2020 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 897.605 Tsd. € (31.12.2019: 907.530 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2020 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75 % Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 09.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 1,00 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 27.08.2020 auf 29,7675 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

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

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 53.663
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	42.021
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	53.663
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	42.021

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Gewinnrücklagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Erhöhung der Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhaltet eine Umweltförderung (Neubau in energieeffizienter Bauweise) des BMK für den Bau des Bürogebäudes VIE, Wien, in Höhe von 103 Tsd. €. Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

f) Rückstellungen für latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Grundstücke und Bauten	12.426	10.987
Personengesellschaften	4.352	3.423
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	- 2
Nebenkosten Anleihen	- 7.882	- 3.565
Nebenkosten Bankkredite	- 471	- 630
Rückstellungen für Abfertigungen	- 49	- 57
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5.391	- 4.587
Bemessungsgrundlage 25 % Steuersatz	2.985	5.569
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3 % Steuersatz)	0	559
Daraus resultierende Rückstellung passive latente Steuer	746	1.409
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 585	- 1.057
Stand am 31.12.	161	352

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	352	- 1.141
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	0	1.141
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	- 191	352
Stand am 31.12. Rückstellung passive latente Steuer	161	352

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 505 Tsd. € (31.12.2019: 336 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 114 Tsd. € (31.12.2019: 1.240 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Gerichtsgebühren	25.475	0
Prämien	6.730	5.469
Derivatgeschäfte	6.657	5.289
Bauleistungen	1.001	3.440
Personal (Urlaube und Überstunden)	926	827
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	460	1.173
Eintragungsgebühr Grundbuch	420	420
Sonstige	990	1.314
	42.659	17.932

Die Rückstellung für Gerichtsgebühren beinhaltet die Rückstellung für eine im Geschäftsjahr 2020 eingebrachte 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.

Long Term Incentive (LTI) Programm:

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für ausgewählte Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) war die Teilnahme an LTI-Programmen, die vor dem Geschäftsjahr 2020 starteten, freiwillig. Das bisherige Programm war revolvierend, hatte eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzte ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wurde jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wurde die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wurde die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wurde an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum lag bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgten in Cash.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen; das neue Programm sieht Änderungen hinsichtlich des Teilnehmerkreises, der Teilnahmebedingungen sowie der Performanceindikatoren vor und kam erstmals im Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung. Das neue LTI-Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Etragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo (= 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 leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

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

31.12.2020 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	107.450	984.032	650.000	1.741.482
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.848	51.116	58.170	111.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608	339	0	947
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	67.136	0	0	67.136
Sonstige Verbindlichkeiten	18.969	0	0	18.969
Summe	196.011	1.035.487	708.170	1.939.668

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

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2020 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2016-2021	107.450	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2015-2022	142.411	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2020-2025	350.000	1,00%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	0,88%	05.02.2020	05.02.2027
	1.741.482			

Im Jahr 2020 wurden Teile von drei Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98.519 Tsd. € rückgekauft und eingezogen. Dies führt zu einem Verlust von 4.862 Tsd. €, der im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen ist.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 111.134 Tsd. € (31.12.2019: 111.908 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 42.400 Tsd. € (31.12.2019: 4.870 Tsd. €) konzerninterne Finanzierung, mit 24.535 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) noch nicht bezahlte, aber bereits gewährte Zuschüsse an eine Tochtergesellschaft und mit 201 Tsd. € (31.12.2019: 177 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 16.985 Tsd. € (31.12.2019: 14.265 Tsd. €), Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten gegenüber Mietern, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Investitionszuschüsse von Mietern	5.391	5.686
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	582	477
	5.973	6.163

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2020 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2020 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2019 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	78.076	€	60.746	38.503
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	15.531	€	15.531	673
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	26.442	€	26.442	26.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	700
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	0	€	0	286
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	0	€	0	3.100
	120.749		103.419	69.704

Die Gesellschaftsanteile der CA Immo AG an der Visionary Prague, s.r.o., Prag, sind zugunsten 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.

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 803 Tsd. € (31.12.2019: 819 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.817 Tsd. € (31.12.2019: 3.798 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 722 Tsd. € (31.12.2019: 707 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.609 Tsd. € (31.12.2019: 3.536 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht bis 31.12.2026 vereinbart wurde.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2020	31.12.2020
12/2016	12/2024	9.135	0,44%	3M-EURIBOR	- 308	- 308
06/2017	06/2027	10.908	0,79%	3M-EURIBOR	- 832	- 832
06/2017	06/2027	27.776	0,76%	3M-EURIBOR	- 1.992	- 1.992
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	- 3.524	- 3.524
		76.615			- 6.657	- 6.657

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

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

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

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2020	2019
Mieterträge Immobilien	15.430	14.039
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.912	4.631
Managementenerlöse	9.139	9.012
Sonstige Umsatzerlöse	747	1.201
	30.228	28.883

In 2020 wurden Reduktionen von Mieterträgen in Österreich aufgrund von Covid-19 in Höhe von 232 Tsd. € berücksichtigt.

Nach Regionen

Tsd. €	2020	2019
Österreich	23.266	21.335
Deutschland	961	201
Osteuropa	6.001	7.347
	30.228	28.883

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Nebenkosten der Begebung einer Anleihe und Vergütungen an Aufsichtsräte.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 440 Tsd. € (2019: 676 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 15.388 Tsd. € (2019: 13.970 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 70 Dienstnehmer (2019: 69) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	183	191
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	92	73
	275	264

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

Tsd. €	2020	2019
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	174	159
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 6	- 5
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	92	78
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	64	32
	324	264

Abschreibungen

Tsd. €	2020	2019
Abschreibung immaterielles Vermögen	200	149
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.303	7.315
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	3.688	9.571
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	313	276
Geringwertige Wirtschaftsgüter	28	56
	11.532	17.367

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 26.297 Tsd. € (2019: 549 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen mit 25.475 Tsd. € Gerichtsgebühren für die 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. Darüber hinaus umfasst dieser Posten an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 208 Tsd. € (2019: 207 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern von 615 Tsd. € (2019: 341 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.707	4.431
Instandhaltungsaufwendungen	2.377	1.513
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.170	1.043
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	156	265
Sonstige	263	304
Zwischensumme	8.673	7.556
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Kosten der Begebung der Anleihen	5.668	747
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	3.533	2.992
Büromiete inklusive Betriebskosten	735	652
Verwaltungs- und Managementkosten	449	388
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	382	890
Aufsichtsratsvergütungen	357	435
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	248	252
Weiterbelastung Konzernunternehmen	215	238
Reisekosten	123	512
Sonstige	1.239	1.255
Zwischensumme	12.949	8.361
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	21.622	15.917

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 123.201 Tsd. € (2019: 191.517 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 177 Tsd. € (2019: 752 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2020	2019
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	3.397	5.767
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	204	0
Verkauf von Finanzanlagen	17	720
	3.618	6.487

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2020	2019
Abschreibung von Finanzanlagen	3.239	137.045
Wertberichtigung Zinsen	0	380
Verlust aus dem Abgang	263	1.178
	3.502	138.603
davon ausschüttungsbedingt	1.026	136.736

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2020	2019
Zinsaufwendungen Anleihen	23.095	19.964
Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen	4.862	0
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.427	2.499
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	2.588	4.408
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	766	1.962
Sonstige	896	355
	34.634	29.188

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2020	2019
Steuerumlage Gruppenmitglieder	12.741	7.251
Körperschaftsteuer	- 187	- 1.388
Latente Steuern	191	- 1.493
Steuerertrag	12.745	4.370

SONSTIGE ANGABEN**12. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

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

Andreas Quint (ab 1.1.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 2.763 Tsd. € (2019: 1.512 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 172 Tsd. € (2019: 97 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.465 Tsd. € (2019: 1.290 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2019: 1.254 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 55 Tsd. € (2019: 36 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.175 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €). Es fielen keine Sonderzahlungen an (2019: 106 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 123 Tsd. € (2019: 117 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 412 Tsd. € (31.12.2019: 238 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Per 31.12.2020 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 3.460 Tsd. € (31.12.2019: 2.773 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.269 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens 31.5.2021 zur Auszahlung gelangen. Auf das LTIP (Mehrjahresbonus) entfällt ein Betrag von 2.191 Tsd. €. Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares betrug zum Stichtag 31.12.2020 27,54 €.

AufsichtsratVon der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler

Michael Stanton

Dr. Monika Wildner (ab 9.5.2019)

John Nacos (bis 9.5.2019)

Richard Gregson (bis 25.8.2020)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)

Laura Rubin (ab 28.9.2018)

Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. Nicole Kubista

Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)
Mag. (FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

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

Im Geschäftsjahr 2020 (für 2019) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2019: 380 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 84 Tsd. € (2019: 106 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 78 Tsd. € erfasst (2019: 205 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 9 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2019: 62 Tsd. €) und 52 Tsd. € (2019: 39 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 17 Tsd. € an (2019: 103 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 328 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2020 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. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Erdberger Lände 26. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.) größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) ihre Beteiligung an CA Immo von rd. 26% des Grundkapitals auf rund 28%, womit knapp unter 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden sind. SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. hält 27.908.386 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group kontrollierte indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Starwood Capital Group ist eine im Privatbesitz befindliche weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft, die sich als Finanzinvestor auf globale Immobilieninvestitionen konzentriert.

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 70 (2019: 69) Angestellte.

15. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8.1.2021 kündigte SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Absicht an, ein antizipiertes Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen und ihre Beteiligung an der Gesellschaft von derzeit 29.999893% der gesamten Stimmrechte weiter zu erhöhen. Die Angebotsunterlage wurde am 22.2.2021 veröffentlicht. Ab diesem haben die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen und ihre Aktien und Wandelschuldverschreibungen in das Angebot einzuliefern. Die Annahmefrist endet am 9.4.2021, 17.00 (CET).

Der den Aktionären der CA Immo ursprünglich angebotene Preis von € 34,44 je CA Immo Aktie wurde am 26.2.2021 auf € 36,00 erhöht ("Aktien Angebotspreis"). Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wird ein Preis von etwa € 138.628,59 (ursprünglich € 132.621,35) je Wandelschuldverschreibung mit Nominalbetrag von € 100.000 geboten ("WSV Angebotspreis"). Der Aktien Angebotspreis und der WSV Angebotspreis verstehen sich cum Dividende.

Das antizipierte Pflichtangebot ist auf den Erwerb sämtlicher ausstehender CA Immo AG Aktien und Wandelschuldverschreibungen gerichtet, die nicht von der Bieterin oder von der CA Immo AG selbst gehalten werden. Eine Mindestannahmeschwelle ist jedoch nicht vorgesehen. Der Vollzug des Angebots steht unter der aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigaben in Österreich, Deutschland und Polen.

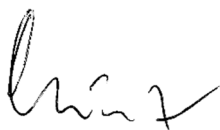
Die Äußerung des Vorstands sowie des Aufsichtsrats zu diesem Angebot wurden am 8.3.2021 veröffentlicht und stehen – wie auch die Angebotsunterlage – auf der Website der Gesellschaft unter 2021 Übernahmeangebot Starwood (caimmo.com) zu Verfügung.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 897.604.901,81 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028.299,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 804.576.602,81 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 24.3.2021

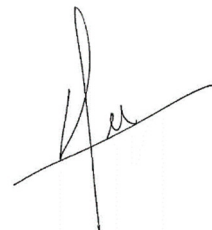
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Software	2.858.192,74	327.497,64	12.218,75	3.173.471,63
	2.858.192,74	327.497,64	12.218,75	3.173.471,63
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten				
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	308.735.274,87	1.741.248,42	0,00	310.476.523,29
	359.394.215,95	1.741.248,42	0,00	361.135.464,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.874.482,14	160.561,02	28.431,61	4.006.611,55
	363.268.698,09	1.901.809,44	28.431,61	365.142.075,92
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.783.542.427,93	338.378.977,30	17.500,00	3.121.903.905,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	686.679.046,53	321.260,09	148.760.500,10	538.239.806,52
3. Beteiligungen	274.251,50	0,00	0,00	274.251,50
4. Sonstige Ausleihungen	22.870.000,00	0,00	22.870.000,00	0,00
	3.493.365.725,96	338.700.237,39	171.648.000,10	3.660.417.963,25
	3.859.492.616,79	340.929.544,47	171.688.650,46	4.028.733.510,80

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2020 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2020 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2020 €	Bilanzwert am 31.12.2020 €	Bilanzwert am 31.12.2019 €
2.430.869,17	200.121,30	0,00	0,00	2.630.990,47	542.481,16	427.323,57
2.430.869,17	200.121,30	0,00	0,00	2.630.990,47	542.481,16	427.323,57
3.407.941,27	3.688.353,00	0,00	0,00	7.096.294,27	43.562.646,81	47.250.999,81
105.091.166,22	7.302.347,04	5.137.241,57	0,00	107.256.271,69	203.220.251,60	203.644.108,65
108.499.107,49	10.990.700,04	5.137.241,57	0,00	114.352.565,96	246.782.898,41	250.895.108,46
2.400.029,45	341.070,78	0,00	28.431,61	2.712.668,62	1.293.942,93	1.474.452,69
110.899.136,94	11.331.770,82	5.137.241,57	28.431,61	117.065.234,58	248.076.841,34	252.369.561,15
183.356.060,34	3.239.000,00	3.397.331,03	17.499,00	183.180.230,31	2.938.723.674,92	2.600.186.367,59
6.148.992,00	0,00	0,00	6.148.992,00	0,00	538.239.806,52	680.530.054,53
899,00	0,00	0,00	0,00	899,00	273.352,50	273.352,50
22.869.999,00	0,00	0,00	22.869.999,00	0,00	0,00	1,00
212.375.950,34	3.239.000,00	3.397.331,03	29.036.490,00	183.181.129,31	3.477.236.833,94	3.280.989.775,62
325.705.956,45	14.770.892,12	8.534.572,60	29.064.921,61	302.877.354,36	3.725.856.156,44	3.533.786.660,34

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis		Eigenkapital 31.12.2020		Jahresergebnis		Eigenkapital 31.12.2019	
					31.12.2020		in 1.000		31.12.2019		in 1.000	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	- 11.627	EUR	292.591	EUR	15.537	EUR	204.218	EUR
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.822.662	RSD	100	2.660	RSD	3.561	RSD	1.733	RSD	601	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	74.314	HUF	795.006	HUF	28.577	HUF	720.692	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	- 172.636	HUF	885.228	HUF	- 31.856	HUF	1.057.864	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.003.015	HUF	100	- 682.339	HUF	13.099.924	HUF	- 83	EUR	32.274	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	- 388.493	HUF	14.505.387	HUF	331	EUR	38.676	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	- 196.421	HUF	16.994.538	HUF	783	EUR	42.131	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	38.017	HUF	1.832.221	HUF	175.038	HUF	1.794.203	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	381.707	HUF	3.523.106	HUF	360.628	HUF	3.141.399	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	- 290.336	HUF	9.736.453	HUF	48	EUR	26.509	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 311.388	HUF	1.463.107	HUF	- 139.426	HUF	1.774.495	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	- 259.925	HUF	5.385.683	HUF	225.432	HUF	5.645.607	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 23	EUR	17.522	EUR	869	EUR	17.545	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	455	EUR	955	EUR	303	EUR	856	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 465	EUR	48.769	EUR	- 3.926	EUR	49.234	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 46.624	CZK	267.286	CZK	- 47.213	CZK	313.909	CZK
CA Immo New City Sp.z.o.o	Warschau	116.000	PLN	100	- 34	PLN	82	PLN	gegründet 2020		gegründet 2020	
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	3.677	PLN	153.690	PLN	Erwerb 2020		Erwerb 2020	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	7.000	EUR	100	234	EUR	8.051	EUR	1.262	EUR	9.079	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	1.042	EUR	10.985	EUR	6.168	EUR	9.943	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	30.504	EUR	1.971.285	EUR	51.848	EUR	2.061.781	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	271	EUR	203.406	EUR	gegründet 2020		gegründet 2020	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 409	EUR	455	EUR	2.110	EUR	863	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	49	EUR	7	EUR	42	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 47	EUR	519	EUR	732	EUR	2.467	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 12	EUR	7	EUR	2	EUR	53	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	0	EUR	100	EUR	9	EUR	140	EUR

Die Angaben für 2020 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in den Niederlanden, der Slowakei sowie in Zypern. Gleichzeitig mit dem Verkauf des Bürogebäudes Zagrebtower im 3. Quartal 2020 erfolgte der Rückzug aus Kroatien. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 umfasst der Konzern insgesamt 184 Gesellschaften (31.12.2019: 185) mit 437 Mitarbeitern (31.12.2019: 414).

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,6 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2020 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 322,9 Mio. € (31.12.2019: 317,3 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2020 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 530,0 Mio. € (31.12.2019: 572,9 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	19	19
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	23	27
Zentral- und Osteuropa ³⁾	67	68
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	2
Konzernweit	184	185
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	28	32

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

³⁾ Inklusive der im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH** mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – vermietet und verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Construction Management wird durch die CA Immo Tochter **omniCon** durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio sowie eine Projektentwicklung sind in direkten CA Immo Beteiligungen enthalten. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Nach dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie und der schweren Rezession in 2020 hat der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem im Januar 2021 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks einen positiven Ausblick der Weltwirtschaft gezeichnet. Obwohl die jüngsten Impfstoffzulassungen Hoffnungen auf eine Trendwende in der Bekämpfung der Pandemie noch in diesem Jahr geweckt haben, geben erneute Infektionswellen und neue Varianten des Virus Anlass zur Sorge. Inmitten dieser außergewöhnlichen Unsicherheit wird für die Weltwirtschaft ein Wachstum von 5,5% im Jahr 2021 und 4,2% im Jahr 2022 prognostiziert. Die Prognose für 2021 wurde gegenüber der vorherigen Prognose um 0,3 Prozentpunkte nach oben korrigiert. Dementsprechend wächst die Erwartung einer durch den Impfstoff ausgelösten Belebung der Wirtschaftstätigkeit im weiteren Jahresverlauf sowie zusätzliche politische Unterstützung in einigen großen Volkswirtschaften. Die prognostizierte Wachstumserholung in diesem Jahr folgt auf einen schweren Einbruch 2020, der akute negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft hatte. Der globale Wachstumsrückgang für 2020 wird auf -3,5% geschätzt, 0,9 Prozentpunkte höher als in der vorherigen Prognose, was eine stärker als erwartete Dynamik in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 widerspiegelt.

Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2020, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, sank das BIP im Euroraum um 7,2% und in der EU um 6,8%. Gemäß aktuellem Forecast steigt das BIP in der EU in 2021 um etwa 4% – und damit weniger als bisher prognostiziert – und 2022 um etwa 3%. Dies bedeutet, dass der Output der europäischen Wirtschaft im Jahr 2022 in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau liegen würde. Es wird erwartet, dass die Tiefe der Rezession im Jahr 2020 und die Geschwindigkeit der Erholung in den Jahren 2021 und 2022 in den einzelnen Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich ausfallen werden.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2020²⁾

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im 4. Quartal 2020 im Euroraum um 0,7% und in der EU um 0,5% gesunken. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat veröffentlicht wurde. Diese Rückgänge folgen auf eine starke Erholung

im 3. Quartal 2020 (+12,4% im Euroraum; +11,5% in der EU) und die schärfsten Rückgänge seit Beginn der Zeitreihe 1995 im 2. Quartal (-11,7% im Euroraum und -11,4% in der EU).

Im Dezember 2020 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 8,3%, unverändert im Vergleich zu November 2020 und ein Anstieg von 90 Basispunkten gegenüber Dezember 2019. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2020 bei 7,5%, ebenfalls unverändert im Vergleich zu November 2020 und ein Anstieg von 100 Basispunkten gegenüber Dezember 2019.

Am Ende des 3. Quartals 2020, in dem die Auswirkungen der staatlichen Maßnahmen als Reaktion auf die Covid-19 Eindämmungsmaßnahmen in einem erhöhten Finanzierungsbedarf nach wie vor zum Tragen kamen, belief sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum auf 97,3%, gegenüber 95,0% am Ende des 2. Quartals 2020. In der EU stieg die Quote von 87,7% auf 89,8%. Verglichen mit dem 3. Quartal 2019 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 85,8% auf 97,3%) als auch in der EU (von 79,2% auf 89,8%). Die Anstiege sind auf zwei Faktoren zurückzuführen: beträchtliche Anstiege der Staatsverschuldung und sinkendes BIP.

Die Jahresinflation bewegte sich im Euroraum mit -0,3% im Dezember 2020 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Dezember 2019: 1,3%). Dem gegenüber standen 0,3% in der Europäischen Union (Dezember 2019: 1,6%). Die niedrigsten jährlichen Raten wurden in Griechenland (-2,4%), Slowenien (-1,2%) und Irland (-1,0%) gemessen. Die höchsten jährlichen Raten verzeichneten Polen (3,4%), Ungarn (2,8%) und Tschechien (2,4%).

Die Wirtschaft in **Österreich** schrumpfte 2020 mit einem Rückgang des realen BIP um 7,5%. Die Inflationsrate lag im Dezember 2020 bei 0,3%, die Arbeitslosenquote bei 7,5%. Die Brutto-Staatsverschuldung in Prozent des BIP erhöhte sich auf 79,1%.

Das negative Wirtschaftswachstum in **Deutschland** spiegelte sich in einem BIP-Rückgang von 5,5% wider. Im gesamt-europäischen Vergleich liegt Deutschland damit unter den entsprechenden Durchschnitts der EU bzw. der Eurozone. Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Oxford Economics

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

sich im Jahresverlauf von 3,2% auf 4,6%. Die Inflationsrate wurde im Dezember 2020 für Deutschland mit –0,7% angegeben.

Der positive konjunkturelle Trend der Vorjahre auf den CA Immo-Kernmärkten in **Zentral- und Osteuropa** blieb über das Jahr 2020 nicht intakt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie führten, wie auch in Deutschland und Österreich, zu negativen Wachstumsraten.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Polen** und **Rumänien** 2020 mit –3,0% bzw. –5,3% den geringsten Rückgang. Das BIP in **Ungarn** verringerte sich 2020 um 5,6%, in **Tschechien** um 6,8%. Die Arbeitslosenquote in den zentral- und osteuropäischen Ländern

bleibt deutlich niedriger als in den EU-27 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 3,1%, in Polen bei 3,3%, in Ungarn bei 4,3% und in Rumänien bei 4,9%.

Die Inflationsrate zeigte sich 2020 robust und lag ebenfalls in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Rumänien meldete für Dezember 2020 eine Inflationsrate von 1,8%, während der Jahreswert 2020 in Tschechien bei 2,4% lag. Die jährliche Inflationsrate in Ungarn wurde mit 2,8%, in Polen mit 3,4% registriert.

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

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto-Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2020	2019	in %	in %	in % des BIP 3Q 2020	in % des BIP 3Q 2020	in % des BIP 3Q 2020
EU – 27	–6,8	1,6	0,3	7,5	–5,6	89,6	0,1
Euroraum – 19	–7,2	1,3	–0,3	8,3	–5,8	97,3	0,1
Österreich	–7,5	1,4	1,0	5,8	–6,8	79,1	0,5
Deutschland	–5,5	0,6	–0,7	4,6	–4,6	70,0	0,1
Polen	–3,0	4,6	3,4	3,3	–4,6	56,7	–0,1
Tschechien	–6,8	2,3	2,4	3,1	–4,4	38,4	0,3
Ungarn	–5,6	4,6	2,8	4,3	–3,8	74,3	0,0
Rumänien	–5,3	4,2	1,8	4,9	–10,0	43,1	–0,3

Quelle: Oxford Economics, Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2020; ³⁾ per Dezember 2020, außer Ungarn: November 2020

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 21. Januar 2021, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. –0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2% liegt,

und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank der Vorjahre fand im Jahr 2020 durch den Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden Rezession ihren Höhepunkt. Zusätzlich zum Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme – APP) in Höhe von 20 Mrd. € monatlich hat der EZB-Rat Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) im Gesamtumfang von 1,85 Mrd. €

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Moody's Analytics

²⁾ Quellen: Europäische Kommission, Europäische Zentralbank, Financial Times

beschlossen. Der EZB-Rat wird die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange durchführen, bis die Phase der Coronavirus-Krise seiner Einschätzung nach überstanden ist. Die Ankäufe im Rahmen des PEPP werden durchgeführt, um während der Pandemie die günstigen Finanzierungsbedingungen aufrechtzuerhalten. Wenn mit Ankäufen, die den Gesamtumfang des PEPP über den Zeithorizont der Nettoankäufe hinweg nicht voll ausschöpfen, günstige Finanzierungsbedingungen aufrechterhalten werden können, muss dieser Gesamtumfang nicht vollständig genutzt werden. Genauso kann der Umfang erforderlichenfalls auch rekali­briert werden, um günstige Finanzierungsbedingungen beizubehalten und so dem negativen Schock der Pandemie auf die Inflationsentwicklung entgegenzuwirken.

Der EZB-Rat wird die Tilgungsbeträge der im Rahmen des PEPP erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2023 weiterhin bei Fälligkeit wieder anlegen. Das zukünftige Auslaufen des PEPP-Portfolios wird in jedem Fall so gesteuert, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Zusätzlich wird der EZB-Rat weiterhin reichlich Liquidität über seine Refinanzierungsgeschäfte zur Verfügung stellen. Insbesondere stellt die dritte Serie gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (GLRG III) nach wie vor eine attraktive Finanzierungsquelle für Banken dar, wodurch deren Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte unterstützt werden soll.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,16% und -0,55%. Nach historischen Tiefständen zu Beginn des Jahres 2020 schnellten die Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone aufgrund des weltweiten Ausbruchs der Covid-19-Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Krise im März sprunghaft nach oben und notierten in etwa auf dem Niveau von Mitte 2019. In den darauffolgenden Monaten fielen die Kurse aufgrund der wirtschaftlichen Erholung und positiveren Aussichten wieder und standen zum Ende des Jahres in etwa auf Vorkrisenniveau.

Sowohl die unterstützende Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2020 weltweit Investment-Grade-Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,9 Bio. US-Dollar emittiert

(+20% im Vergleich zum Vorjahr). Dennoch unterschieden sich die prozentualen Veränderungen des weltweiten Angebots in den vier Quartalen des Jahres 2020 erheblich. Nach einem jährlichen Anstieg von 14% im 1. Quartal und 69% im 2. Quartal (auf konkurrenzlose 1,1 Bio. US-Dollar) verzeichnete die weltweit größte Schätzung der Emissionen von Unternehmensanleihen mit Investment-Grade-Rating einen jährlichen Rückgang von 6% im 3. Quartal und 3% im 4. Quartal. Auch CA Immo nutzte die ausgezeichneten Rahmenbedingungen für die Emission von zwei großvolumigen Anleihen im Februar und Oktober 2020.

AUSBLICK ²⁾

Die zentrale Herausforderung des aktuellen Jahres wird die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie bleiben. Trotz erster Fortschritte bei den weltweiten Impfkampagnen dürfte das Infektionsgeschehen dynamisch bleiben. Vor allem die verschiedenen Mutationen stellen einen Unsicherheitsfaktor dar, der z. B. in Europa substanzielle Lockerungen von restriktiven Maßnahmen im 1. Quartal deutlich erschwert. Im Frühjahr könnten günstigere Witterungsbedingungen zu einem Rückgang der Neuinfektionen führen. Außerdem dürfte ab dem Sommer eine bessere Impfstoffverfügbarkeit gegeben sein, welche einen Infektionsschutz auch für die Breite der Bevölkerung zugänglich machen sollte. Mit einer möglichen Verbesserung der Pandemielage ab dem Frühjahr könnte eine Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front spürbar werden.

Die Europäische Kommission geht davon aus, dass die weltweiten Eindämmungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2021 in Kraft bleiben, bevor sie im weiteren Verlauf verstärkt gelockert werden. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2021 wieder kräftig wachsen wird.

Weiterhin geht die Europäische Kommission in ihrer aktuellsten Wachstumsprognose aus dem Herbst 2020 davon aus, dass die europäische Wirtschaft im Jahr 2021 um etwa 4% und im Jahr 2022 um etwa 3% steigen und somit im Laufe des Jahres 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird. Es wird jedoch erwartet, dass die Geschwindigkeit der Erholung in den Jahren 2021 und 2022 in den einzelnen Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich ausfallen wird. Dies spiegelt nicht nur Unterschiede in der Schwere der Pandemie und der Strenge der Ein-

dämmungsmaßnahmen wider, sondern auch Unterschiede in den Wirtschaftsstrukturen und den innenpolitischen Reaktionen.

EZB-Präsidentin Christine Lagarde warnte unlängst Regierungen und Zentralbanken davor, auf die ersten An-

zeichen einer wirtschaftlichen Erholung von der Coronavirus-Krise in den kommenden Monaten mit einer zu schnellen Reduzierung der Stimuli zu reagieren, selbst wenn die Inflation zu steigen beginnt. Eine zu voreilige Straffung der Politik könnte zu „sehr ernststen Risiken“ führen.

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Bedingt durch die Pandemie und den damit verbundenen Wirtschaftseinbruch ist das Gesamtinvestitionsvolumen in österreichische Immobilien 2020 im Vergleich zum Vorjahr um fast 50% auf rund 3,3 Mrd. € gesunken. Etwa 72% davon wurden in Wien registriert. Büroinvestments machten mit rund 33% den zweitgrößten Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen nach Wohnimmobilien (37%) aus. Industrie- und Logistikimmobilien hatten einen Anteil von rund 14%.

Internationale Investoren, vor allem aus Deutschland, waren 2020 besonders aktiv und zeichneten für mehr als zwei Drittel des Investmentvolumens verantwortlich. Dieser hohe Anteil ist vor allem auf fünf großvolumige Ankäufe (Transaktionen mit einem Wert von mehr als 100 Mio. €) in den Sektoren Büro und Wohnen zurückzuführen. Auf Basis der zu erwartenden Transaktionen wird für das Jahr 2021 ein Investmentvolumen von rund 4,0 Mrd. € prognostiziert.

Die Pandemie hatte im Jahr 2020 zum Teil deutliche Auswirkungen auf die Entwicklung der europäischen Renditen. Österreich zeigte sich im Vergleich relativ stabil, obwohl es auch hier teilweise zu verhältnismäßig erheblichen Auf- und Abschlägen gekommen ist. Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien moderat und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,35% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD).

Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2020 auf rund 94.500 m², ein Zuwachs um rund 130% gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb das Fertigstellungsvolumen 2020 jedoch rund 30% unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Vermietungsleistung zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr konstant und lag 2020 bei rund 203.300 m². Die Pandemie-bedingte Wirtschaftskrise hat sich zwar auch 2020 bereits negativ auf den Büromarkt ausgewirkt, die stärksten Effekte werden voraussichtlich aber in 2021 schlagend. CBRE Research geht daher wie auch aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf

die Neulflächenproduktion in den kommenden zwei Jahren von einer Reduktion der Vermietungsleistung aus.

Die Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres 2020 um ca. 15 Basispunkte auf 4,6%. CBRE Research erwartet, dass die Leerstandsrate aufgrund einer geringeren Neulflächenproduktion sowie eines hohen Vorverwertungsgrades trotz einer schwächeren Nachfrage in 2021 weiter sinken wird.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m². Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben auch in der Krise gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	203.300	218.100	-6,80
Leerstandsrate in %	4,60	4,75	-15 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	25,00	0,00
Spitzenrendite in %	3,35	3,55	-10 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

2020 wurden auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt rund 79 Mrd. € investiert. Gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres ist das ein Rückgang um 5,5% – aber dennoch das zweitbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. In einer Jahresendrallye wurden im letzten Quartal gut 23 Mrd. € investiert. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf rund 59 Mrd. € (12% unter dem Vorjahreswert). Büroimmobilien blieben mit einem Anteil von knapp 47% die am stärksten gehandelte Assetklasse.

Im Gegensatz zum Gesamtmarkt verzeichneten die Top-7-Märkte deutlichere Rückgänge. Wurden 2019 noch sieben großvolumige Transaktionen ab 500 Mio. € regis-

¹⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2021

²⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2021, Berlin, Munich, Frankfurt Office Market-View Q4 2020; Oxford Economics

triert, waren es in 2020 gerade einmal zwei Transaktionen in dieser Größenklasse. Darüber hinaus wurden auch deutlich weniger Hotels und Shopping-Center gehandelt. Mit Ausnahme von Stuttgart und München lag das 2020 erfasste Transaktionsvolumen zum Teil deutlich über dem jeweiligen 10-Jahresdurchschnitt und unterstreicht einmal mehr die große Attraktivität dieser Investmentdestinationen für nationale wie internationale Investoren. Der hohe Anlagedruck sorgte dafür, dass die Spitzenrenditen von Büroimmobilien auf Ihrem Allzeittief blieben.

CBRE Research erwartet am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt für 2021 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 50 Mrd. €. Entscheidend dafür wird neben dem Erfolg im Kampf gegen die Covid-19 Pandemie vor allem die Produktverfügbarkeit sein. Aus Investorensicht bleiben Büroimmobilien im Fokus. Gerade in den aktuell vorherrschenden außergewöhnlichen Zeiten geht der Trend noch mehr in Richtung Core- und Core-Plus-Objekte in etablierten Lagen in den großen Büromarktzentren. Defensive Investmentprodukte mit soliden Mietern erfahren in der aktuellen Situation einen zusätzlichen Nachfrageschub, der jedoch angebotsseitig nicht abgedeckt werden kann. Daher geht CBRE Research davon aus, dass sich die Renditen für diese Produkte noch weiter einengen werden.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit 7,6 Mrd. € einen Rückgang von 34% im Vergleich zum Rekord-Vorjahr, doch befindet sich das Ergebnis exakt auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Trotz des Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr ist Berlin weiterhin einer der attraktivsten Märkte der Bundesrepublik und Europas. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der großen Nachfrage leicht auf 2,65% gesunken.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 7,2 Mrd. € registriert. Der Markt verzeichnete mit einem Zuwachs von 3% im Vergleich zum Vorjahr das dritthöchste Ergebnis nach 2007 und 2018. Knapp die Hälfte des Volumens entfiel dabei alleine auf das letzte Quartal des Jahres. Wie bereits im Vorjahr machten Büroimmobilien rund 80% des Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrendite für zentral gelegene Büroimmobilien blieb auch während der Pandemie stabil bei 2,90%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 4,9 Mrd. € einen 54%igen Rückgang im Vergleich zum historisch starken Vorjahr. Büroimmobilien machten mit 3,1 Mrd. € fast zwei Drittel des Gesamtvolumens aus (63%). Aufgrund ungebrochen starker Nachfrage nach wertstabilen Immobilienlagen sank die Spitzenrendite leicht auf 2,55%.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie hat im Jahr 2020 zu einer schweren globalen Rezession geführt. Wie viele andere Länder führte auch Deutschland im Frühjahr und Winter allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen ein. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt. Dies spiegelte sich in einem BIP-Rückgang von insgesamt 5,3% wider (2019: 0,6%, 2018: 1,3%). Die herausfordernden Rahmenbedingungen durch die Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen führten zu einer im Vorjahresvergleich rückläufigen Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit in vielen Lagen im innerstädtischen Bereich resultierte diese jedoch nicht in Mietpreiserückgängen, wenn auch die Mietpreisdynamik der letzten Jahre nicht erreicht werden konnte.

München konnte 2020 einen Flächenumsatz von 558.500 m² erzielen. Dies entspricht einem Rückgang von 27% im Vergleich zum Vorjahr und markiert gleichzeitig das schwächste Jahresergebnis seit 2009. Die Büro-Leerstandsrate erreichte aufgrund von mehr freigezogenen Flächen im Bestand, aber auch von mehr unvermieteten Flächen aus Fertigstellungen zum Jahresende nach dem historischen Tiefstand im Vorjahr ein Niveau von 3,8% (2019: 2,9%). Die Büromieten zeigten sich von der Pandemie bislang unbeeindruckt. Die erzielbare Spitzenmiete blieb im Jahresvergleich stabil bei 39,50 € je m² und Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt mit rund 21,41 € monatlich um 7% über dem Vorjahresniveau. Bedingt durch das anhaltend knappe Angebot an modernen und hochwertigen Flächen sind die Mieter auch weiterhin bereit, für gehobene Qualität in guten Lagen entsprechende Preise zu bezahlen.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 338.500 m² in 2020 (Neubauten und Kernsanierungen) lag mehr als 30% über dem Wert des letzten Jahres. 12% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2020; Oxford Economics

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	660.500	998.900	-33,90
Leerstandsrate in %	2,60	1,20	140 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	38,50	37,50	2,70
Spitzenrendite in %	2,65	2,70	-5 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	330.200	552.500	-40,20
Leerstandsrate in %	7,00	6,90	10 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	44,00	44,00	0,00
Spitzenrendite in %	2,90	2,90	0 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	558.500	763.500	-26,90
Leerstandsrate in %	3,80	2,90	90 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	39,50	39,50	0,00
Spitzenrendite in %	2,55	2,60	-5 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2020 auf 330.200 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um 40%. Dieser ist vor allem dem schwachen 1. Halbjahr geschuldet, als die Anmietungsbereitschaft von Nutzern während des ersten Lockdowns noch zurückhaltender war. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 65% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 7,0% und blieb im Vorjahresvergleich somit konstant. Auch die Spitzenmiete blieb ebenfalls stabil bei 44,00 € je m²/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete stieg durch die vermehrt im höherpreisigen Segment abgeschlossenen Mietverträge im Vergleich zum Vorjahr um 7% auf 23,13 € je m². Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 185.800 m² über dem Vorjahr (158.700 m²).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2023 insgesamt rund 587.000 m² in der Fertigstellungspipeline, von denen bereits 40% durch Anmietungen oder Eigennutzungen vom Markt absorbiert wurden. Allein für 2021 beträgt die Vorvermietungsquote bereits 68%. Der

Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2020 mit einem Büroflächenumsatz von 660.500 m² einen 34%igen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf auf 2,6% (2019: 1,2%). Auf dem Vermietungsmarkt hat das Pandemiejahr 2020 viele Anmietungsentscheidungen verzögert, sodass das Ergebnis deutlich unter dem der sehr starken Vorjahre abschloss. Dies ist jedoch keine strukturelle Krise, sondern eng mit der Pandemie verknüpft. Trotz des aufgrund der Covid-19 Pandemie rückläufigen Flächenumsatzes sowie der steigenden Leerstandsrate stieg die Spitzenmiete um 1,00 € je m² auf monatlich 38,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen starken Aufwärtstrend und stieg um 8,1% auf monatlich 28,02 € je m². Über das Jahr 2020 wurden rund 296.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt. Gemäß CBRE Research sind bereits mehr als 50% der 2021 auf den Markt kommenden 1 Mio. m² vorvermietet. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,4 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa sind die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte zu erkennen. Die positive Dynamik der letzten Jahre konnte im - von einer Rezession geprägten - Jahr 2020 nicht aufrechterhalten werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 5,7 Mrd. € lag um etwas mehr als 30% unter dem Wert des Vorjahres. Das Büroinvestmentvolumen der genannten Städte verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um etwas mehr als 40% auf 2,9 Mrd. €. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Warschau (43%), gefolgt von Budapest (21%), Prag (20%) und Bukarest (16%).

In **Warschau** konnte 2020 ein Investmentvolumen von 1,5 Mrd. € registriert werden, wovon mehr als 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,50% (2019: 4,25%).

Trotz eines rückgängigen Investitionsvolumens von 2,7 Mrd. € (2019: 3,1 Mrd. €) in **Prag** bleibt die Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren nach qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Immobilien in guten Lagen groß. Der starke Rückgang ist durch einen Mangel an entsprechenden Produkten zu erklären. Die Spitzenrendite wird, wie auch im Vorjahr, mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2020 reduzierte sich das Investitionsvolumen in **Budapest** um 41% auf 1,0 Mrd. € (2019: 1,7 Mrd. €). Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte erhöhten sich zum Vorjahr und lagen bei 5,75%.

Bukarest registrierte 2020 ein Investitionsvolumen von ca. 550 Mio. € (-15% im Vergleich zum Vorjahr) wovon rund 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird weiterhin mit 7,00% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) konnte sich 2020 die positive Vermietungsdynamik der Vorjahre aufgrund der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie nicht fortsetzen. In allen Kernmärkten wurde ein Anstieg der Leerstandsrate ver-

zeichnet. Während die Spitzenrenditen in Prag und Bukarest konstant blieben, erfuhren diese in Warschau und Bukarest eine Ausweitung um 25 bzw. 50 Basispunkte. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant.

Zum Jahresende 2020 betrug die Bürogesamtfäche in **Warschau** rund 5,9 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 314.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 576.800 m² in Bau – im Laufe des Jahres 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2020 mit 383.000 m² unter dem Niveau der Vorjahre. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 210 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 9,9% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m² monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2020 ein verhaltenes Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2020 um rund 149.600 m² auf rund 3,7 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 178.800 m² nur ca. 65% des Vorjahresvolumens. Die Leerstandsrate stieg um 150 Basispunkte auf 7,0% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen reduzierten sich daher aber nur unwesentlich und beliefen sich auf monatlich 22,50 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2020 bei rund 190.000 m² und bewegte sich damit in etwa um 47% unter dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,9 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2020 wie erwartet mit 231.900 m² weit über dem Vorjahreswert und im Wesentlichen auf dem Niveau des Rekordjahres 2018 mit rund 230.000 m². Die Leerstandsrate erhöhte sich um 350 Basispunkte auf 9,1% und revidierte damit ihren Abwärtstrend seit 2012. Die Spitzenmiete wird im Vorjahresvergleich leicht verringert mit 25,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2020 wurden in **Bukarest** rund 141.200 m² Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 52% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 155.200 m² auf 3,0 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um 130 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 12,4%. Die Spitzenmiete in Bukarest stieg dennoch leicht auf monatlich 18,75 € je m² an.

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEUEROPÄISCHEN KERNMÄRKEN

	2020	2019	Veränderung in %/bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	383.000	584.000	-34,4
Leerstandsrate in %	9,90	7,80	210 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	25,00	0,00
Spitzenrendite in %	4,50	4,25	25 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	178.800	276.100	-35,20
Leerstandsrate in %	7,00	5,50	150 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	22,50	23,00	-2,20
Spitzenrendite in %	4,25	4,25	0 bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	190.000	362.000	-47,50
Leerstandsrate in %	9,10	5,60	350 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,00	26,00	-3,80
Spitzenrendite in %	5,75	5,25	50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	141.200	291.300	-51,50
Leerstandsrate in %	12,40	11,10	130 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,75	18,50	1,40
Spitzenrendite in %	7,00	7,00	0 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENVERMÖGEN

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

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2020 um rund 8 % auf 5,6 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2019: 5,2 Mrd. €). Davon entfallen 4,7 Mrd. € (85% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 69 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen⁹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 54% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 142.751 m² (2019: 142.567 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 246.783 Tsd. € (2019: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 250.895 Tsd. €). 2020 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.430 Tsd. € (2019: 14.039 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2020 wurden rund 21.800 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2019: rund 33.600 m²). Die ÖGK – Österreichische Gesundheitskassa bezog rund 5.300 m² in der Erdberger Lände. Im Bürogebäude ViE wurde ein weiterer Mietvertrag für rund 1.740 m² abgeschlossen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 88%.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 investierte die Gesellschaft 1.741 Tsd. € (2019: 19.198 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen insbesondere in Mieteraubauten im Bürogebäude ViE.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Liegenschaften veräußert.

⁹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2020 eine Steigerung der **Mieterlöse** um 10% auf 15.430 Tsd. € (2019: 14.039 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich um 6% von 4.631 Tsd. € in 2019 auf 4.912 Tsd. € in 2020. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen stiegen im Jahresvergleich um 1% auf 9.139 Tsd. € (2019: 9.012 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Anstieg der **Umsatzerlöse** um 5% auf 30.228 Tsd. € (2019: 28.883 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 77%, Deutschland 3%, Osteuropa 20%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um 31% und beliefen sich auf 5.881 Tsd. € (2019: 8.473 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Rückstellungen in Höhe von 304 Tsd. € aufgelöst (2019: 1.562 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** stieg im Vorjahresvergleich um 10% von 13.970 Tsd. € in 2019 auf 15.388 Tsd. € in 2020. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 70 Dienstnehmer (2019: 69).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf –11.532 Tsd. € (2019: –17.367 Tsd. €). Hierauf entfallen –3.688 Tsd. € auf außerplanmäßige Abschreibung auf Liegenschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt –47.919 Tsd. € (2019: –16.446 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von –26.297 Tsd. € als Steueraufwand gebucht (2019: –549 Tsd. €), der insbesondere Gerichtgebühren in Höhe von 25.475 Tsd. € für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren über 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags beinhaltet. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf –8.673 Tsd. € (2019: 7.556 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonore, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten wurde ein Betrag von –12.949 Tsd. € (2019: –8.361 Tsd. €) aufgewendet; der Anstieg dieser Position ist insbesondere auf Kosten im Zusammenhang mit der Begebung von zwei Unternehmensanleihen verbunden.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von –38.730 Tsd. € im Vergleich zu –10.447 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 123.378 Tsd. € (2019: 192.269 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen in Höhe von –3.502 Tsd. € (2019: –138.603 Tsd. €) gegenüber.

Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 19.796 Tsd. € (2019: 21.803 Tsd. €) lukriert. Die Position **„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“** beläuft sich auf 431 Tsd. € (2019: 12 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzanlagen** beliefen sich auf 3.619 Tsd. € (2019: 6.487 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.397 Tsd. € (2019: 5.767 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von –3.239 Tsd. € (2019: –137.045 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt –1.026 Tsd. € (2019: –136.736 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** erhöhte sich insgesamt um 19% auf –34.634 Tsd. € (2019: –29.188 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** reduzierten sich um 3% und betragen –2.427 Tsd. € (2019: –2.499 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf –2.588 Tsd. € zurück (2019: –4.408 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von –1.962 Tsd. € in 2019 auf –766 Tsd. € in 2020. Mit –27.957 Tsd. € (+40%) entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei –19.964 Tsd. €. Zum Bilanzstichtag notierten sieben Unternehmensanleihen von CA Immo im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregelmäßigen Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

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

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

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

Die Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf hatte sich ursprünglich auf ein Maximalvolumen von 60 Mio. € bezogen. CA Immo hat jedoch entschieden, keine Proratierung vorzunehmen und die angebotenen Gesamtnennbeträge zur Gänze anzunehmen. Der Rückkauf der ausstehenden Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98.518 Tsd. € führte zu einem einmaligen negativen Ergebniseffekt in Höhe von -4.862 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

Im Oktober 2020 nutzte CA Immo die guten Marktbedingungen ein weiteres Mal und begab einen 350 Mio. € fix-verzinslichen nicht-nachrangig unbesicherten **Green**

Bond mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem jährlichen Kupon von 1,00%. Die Emission war mehr als 5-fach überzeichnet, mit einer starken Nachfrage von mehr als 150 Investoren. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertete die zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassene Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Nettoerlös ist für die vollständige oder teilweise Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Dieses umfasst die Finanzierung und Refinanzierung von Gewerbeimmobilien, welche entweder über Nachhaltigkeitszertifikate (unter anderem LEED- oder DGNB-Gold Standard) verfügen oder deren Primärenergiebedarf zumindest 25% unter den national definierten Standards wie die Energiesparverordnung (EnEV) in Deutschland oder den PENB in der Tschechischen Republik liegen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 107% auf 109.088 Tsd. € (2019: 52.780 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 70.359 Tsd. € (2019: 42.333 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 12.745 Tsd. € (2019: 4.370 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2020 ein **Jahresüberschuss** von 83.103 Tsd. € nach 46.703 Tsd. € per 31. Dezember 2019 (+78%). Nach Berücksichtigung eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 814.502 Tsd. € (2019: 860.827 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 897.605 Tsd. € (2019: 907.530 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Vorstand zum Vorjahr unverändert eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2020 (31,35 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 12. Mai 2021 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 10. bzw. 11. Mai 2021).

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 139.521 Tsd. € (2019: 197.163 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -195.735 Tsd. € (2019: 39.611 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 690.347 Tsd. € (2019: -271.555 Tsd. €).

BILANZANALYSE**Aktivseite**

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 3.629.907 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 4.460.251 Tsd. € per 31.12.2020.

Das **Anlagevermögen** stieg von 3.533.787 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 3.725.856 Tsd. € per 31. Dezember 2020. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2020 bei 84% (31.12.2019: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 542 Tsd. € (31.12.2019: 427 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt acht Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 246.783 Tsd. € (31.12.2019: 250.895 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 248.077 Tsd. € (31.12.2019: 252.370 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.688 Tsd. € (2019: 9.571 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €) vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich um 6% auf 3.477.237 Tsd. € (31.12.2019: 3.280.990 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 2.938.724 Tsd. € (31.12.2019: 2.600.187 Tsd. €). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen sowie dem Ankauf der Gesellschaft CA Immo P14 Sp. z o.o., die das Bürogebäude Postepu 14 in Warschau hält. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Tochtergesellschaft in Österreich liquidiert.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Anstieg von 92.283 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 724.466 Tsd. €

per 31. Dezember 2020. Der Anstieg ist auf die Begebung der zuvor genannten Anleihen zurückzuführen. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um –6% auf 30.048 Tsd. € (31.12.2019: 31.998 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2020 über **liquide Mittel** in Höhe von 694.418 Tsd. € (31.12.2019: 60.285 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag geringfügig auf 2.470.783 Tsd. € (31.12.2019: 2.480.708 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 55% (31.12.2019: 68%). Das Anlagevermögen war zu 66% (31.12.2019: 70%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 43.439 Tsd. € (31.12.2019: 19.860 Tsd. €). Mit einem Betrag von 25.475 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) stellt die Rückstellung für Gerichtsgebühren für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) die größte Position dar. Diese Gerichtsgebühren wurden im sonstigen Steueraufwand berücksichtigt. Für Prämien wurde ein Betrag von 6.730 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2019: 5.469 Tsd. €). Die Rückstellungen für Derivatgeschäfte betragen 6.657 Tsd. € (31.12.2019: 5.289 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 1.122.879 Tsd. € per Jahresende 2019 auf 1.939.666 Tsd. € per 31. Dezember 2020. Sie beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Anleihen in Höhe von 1.741.482 Tsd. € (31.12.2019: 990.000 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen ausschließlich Investitionskredite und beliefen sich auf 111.134 Tsd. € (31.12.2019: 111.908 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2019	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2020
Grundkapital	676.316	0	0	0	0	676.316
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	854.841
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	907.530	0	–93.028	83.103	0	897.605
Summe Eigenkapital	2.480.708	0	–93.028	83.103	0	2.470.783

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, nichtfinanzieller Leistungsindikatoren vorgelagert, die für die Messung und Steuerung des operativen Geschäftsverlaufs wesentlich sind.

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind unter anderem:

- **Vermietungsquote** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 88%.
- **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 zum 31. Dezember 2020 eine Leerstandsquote von rund 12% aus (31. Dezember 2019: rund 13%).
- **WAULT – Weighted Average (Unexpired) Lease Term** ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Sie gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich in der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2020 auf 3,9 Jahre (31. Dezember 2019: 3,9 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 nachhaltige in-house Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandhalter 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 2° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

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

Ein wesentlicher Schritt zur Ermittlung und Gewichtung der für CA Immo relevanten Nachhaltigkeitsthemen war die Evaluierung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette. Hierbei wurden u. a. folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Lieferkette) wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert.

Umwelt:

- Umweltstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Energieeffizienz und CO₂-Emissionen im Bauprozess sowie der Produktdefinition, Materialauswahl, Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft)
- Brownfield vs. Greenfield Development (Biodiversität)
- Steuerung von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, Abfallaufkommen und Wasserverbrauch im Gebäudebetrieb

Gesellschaft und Wirtschaft:

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

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Wir haben unseren allgemeinen Risikokatalog im Jahr 2020 diesbezüglich auf Vollständigkeit überprüft. Die für CA Immo relevanten Klimarisiken sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken wurden teilweise ergänzt und bewertet. Diese Risiken werden künftig jährlich neu evaluiert, bewertet und vom Vorstand freigegeben. 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.

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 Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

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

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 Corporate Governance Bericht.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen	Eintritte / Austritte	Neueinstellungen ²⁾	Fluktuation ³⁾
	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %	2020 Ø	31.12.2020 in %	2020	2020 in %	2020 in %
Österreich	80	80	0%	80	63	12/11	15%	13,6
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	233	252	8%	244	38	45/23	18%	9,4
Osteuropa	101	105	4%	102	72	11/5	11%	7,7
Gesamt	414	437	6%	426	51	68/39	16%	9,2

¹⁾ Headcounts. Davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 26 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount);

⁴⁾ Ende 2020 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100-prozentigen CA Immo Bautochter omniCon in Basel 25 lokale Mitarbeiter beschäftigt

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 28% per 31. Dezember 2020 (27.908.386 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 Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Mit einem Anteil von rund 6% bzw. rund 4% zählen die S IMMO Gruppe sowie BlackRock Inc. zu den größeren Aktionären von CA Immo. Darüber hinaus sind keine Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com)) 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 Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 359.168.301,36 (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023.

In der selben Hauptversammlung wurde das „bedingte Kapital 2013“ von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundka-

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

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2019 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 8. November 2021, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage betragen. Die sonstigen Rückkaufsbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2020 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe 25% der Stimmrechte in der Hauptversammlung erlangt oder in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein Pflichtanbot gemäß Übernahmegesetz legen muss. Firmenzusammenschlüsse gelten grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für

die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Die maximale Berechnungsgrundlage für die Entschädigung der fixen Vergütung beträgt aktuell zwei Jahresfixbezüge. Darüber hinaus muss die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied auf Grundlage der bestehenden Vorstandsverträge eine abhängig von seiner konkreten Tätigkeit und Position prozentuelle Abschlagszahlung als Entschädigung für die entgangene variable Vergütung in der Höhe von maximal 80% von zwei Jahresfixbezügen gewähren. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels innerhalb der Sphäre des Großaktionärs Starwood Capital wurde für alle derzeit amtierenden Vorstandsmitglieder vertraglich ausgeschlossen.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁰⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2020 geltenden Fassung (vom Jänner 2020) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entscheidungsrecht 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 2020 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft unter [Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com) zur Verfügung.

¹⁰⁾ Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die zentrale Herausforderung des aktuellen Jahres wird die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie bleiben. Trotz erster Fortschritte bei den weltweiten Impfkampagnen dürfte das Infektionsgeschehen dynamisch bleiben. Mit einer möglichen Verbesserung der Pandemielage ab dem Frühjahr könnte eine Erholung des Wirtschaftswachstums auf breiter Front spürbar werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die weltweiten Eindämmungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2021 in Kraft bleiben, bevor sie im weiteren Verlauf verstärkt gelockert werden. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2021 wieder kräftig wachsen wird. Aktuelle Wirtschaftswachstumsprognosen gehen davon aus, dass die europäische Wirtschaft im Jahr 2021 um etwa 4% und im Jahr 2022 um etwa 3% steigen und somit im Laufe des Jahres 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen wird.

Die abschließenden Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen / Ausgangssperren, Grenzschiebungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei CA Immo, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilien-spezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der vergangenen Jahre verfügt CA Immo über eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten. Trotz der, angesichts der Covid-19-Pandemie, herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird eine weiterhin robuste Geschäftsentwicklung des Kernsegmentes Bestandsimmobilien erwartet.

Darüber hinaus sollen neben der Fortführung des organischen Wachstums durch profitable Projektentwicklungstätigkeit zusätzlich selektive Ankäufe von Bestandsimmobilien mit Wertschaffungspotenzial in den Kernmärkten umgesetzt werden. Die dadurch zu erwartende Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, soll die nachhaltige Profitabilität von CA Immo weiter erhöhen.

Die Portfoliostrategie des Unternehmens setzt unverändert auf ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowohl in Bezug auf Standort- als auch Gebäudequalität und eine klare Fokussierung auf attraktive Metropolen in Zentral- und Osteuropa. In diesem Zusammenhang soll die strategische Kapitalrotation kontinuierlich umgesetzt werden. Nach dem Rückzug aus den nicht-strategischen Märkten Zagreb (September 2020), Graz (Dezember 2020) und Bratislava (März 2021) ist auch ein Verkauf der beiden Bürogebäude in Belgrad geplant. Verkäufe innerhalb der Büroportfolien in den strategischen Märkten und eine Reinvestition der Verkaufserlöse in Zukäufe von strategischen Bestandsimmobilien bzw. in die Entwicklungspipeline des Unternehmens zielen darauf ab, die Qualität des Portfolios in Bezug auf Lage, physische und nachhaltige Gebäudequalität sowie Effizienz der Bewirtschaftung zu optimieren.

Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur mit einer sehr soliden Liquiditätsposition. Die erstmaligen Emissionen einer Benchmark-Anleihe sowie eines Green Bond in 2020 repräsentieren einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, mit dem die Diversifikation der Finanzierungsstruktur und deren Optimierung deutlich beschleunigt wurde.

Sowohl das Baa2 – Rating als auch der stabile Ausblick wurden von Moody's in einer Credit Opinion am 18. Januar 2021 bestätigt. Nach Ankündigung des Kernaktionärs Starwood Capital ein antizipatorisches Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen, setzte die Ratingagentur das Rating „Under Review for Downgrade“ sowie den Ausblick ebenso auf „Under Review“. Diese Veränderung spiegelt gemäß einer Aussendung von Moody's die Ungewissheit wider, ob Starwood Capital „Kontrolle über CA Immo erlangt und ob dies zu Änderungen im Geschäfts-, Finanz- oder Liquiditätsprofil von CA Immo führt.“

Wesentliche Parameter, die den für 2021 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.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende und Jahreszielsetzung 2021

Für das Geschäftsjahr 2020 plant der Vorstand, eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vorzuschlagen.

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 (FFO I) wird im Rahmen der Präsentation des ersten Quartals im Mai 2021 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 Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemie-schutz) im Fokus.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit kooperiert CA Immo mit Einrichtungen, die sich mit immobilienrelevanter Forschung beschäftigen. So ist CA Immo z. B. Partner des Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, www.office21.de) und des Real Estate Innovation Network REIN mit dem Ziel, externe und interne Innovationsansätze zu evaluieren und frühzeitig zu pilotieren. Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft.

RISIKOBERICHT



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 eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die Etablierung eines bewussten Umgangs mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Geschäftsstrategie resultierenden Risiken und beschreibt diese Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die daraus abzuleitenden Richtlinien für den Umgang mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen 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 zusammentrifft (wie auch zum Thema „Covid-19-Pandemie“ der Fall). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung

von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die 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 laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo im 3-Jahres-Rhythmus eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zusätzlich 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 des Zeitraumes von einem Jahr. 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 Be-

darf 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 ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse kontinuierlich evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

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

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschaftsentwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche 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 sowie insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte.

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

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

ration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020 war gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität ab dem 2. Quartal 2020 in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Die Pandemie hat Europa weiterhin fest im Griff. Praktisch überall schnellten die Infektionszahlen ab dem 3. Quartal 2020 hoch. Die Länder reagierten darauf erneut mit weiterreichenden Einschränkungen. Erneute Lockdowns lassen die europäische Wirtschaft voraussichtlich stärker einbrechen, als noch Mitte des Jahres 2020 erwartet (siehe auch Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“).

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Hotels werden geschlossen bzw. schließen wegen geringer Auslastungsraten. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden die Auswirkungen.

Der **Immobilientransaktionsmarkt** entwickelte sich bedingt durch die Pandemie und den damit verbundenen Wirtschaftseinbruch mit Ausnahme von Deutschland stark rückläufig. Das in den Kernmärkten von CA Immo registrierte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien lag zwischen 30% (Osteuropa) und 50% (Österreich) unter dem Wert des Vorjahres. In Deutschland belief sich der Rückgang gegenüber dem Rekordergebnis des Vorjahres auf unter 6%. Transaktionen pausieren auf Grund von Problemen in Preisfindung und Finanzierung oder werden sogar abgebrochen.

Mit Ausnahme von Wien, wo die **Vermietungsleistung** bisher noch konstant war und Effekte erst in 2021 erwartet werden, verzeichneten alle Kernstädte von CA Immo durch die herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage

bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, 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 in 2020 deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office 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 ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur **Insolvenz einzelner Mieter** und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur und des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen

auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen zu unterscheiden, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2020, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Umstände sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen vor allem in den Kernmärkten Österreich und Osteuropa auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist.

Bei **Projektentwicklungen** ist unter den gegenwärtigen Marktbedingungen – 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.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche langfristigen Auswirkungen die Covid-19-Pandemie haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Diese Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzschließungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransakti-

onen). CA Immo setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenvertrauen beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Immobilienpreise, Marktmieten und Vermietungsgrade verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

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

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 die langfristigen strukturellen Trends der zunehmenden Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 55% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Erhöhung des Deutschland Anteils auf 60-65% vor. 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 über 50% angestrebt. Zugunsten einer kritischen Marktrelevanz soll pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von ca. 500 Mio. € gehalten werden. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z.B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 30% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2020 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmietlerlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Intercity Hotel GmbH

aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als 10 Jahre betragen.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken in-house Kompetenzen 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, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Immobilien und rund 15% Entwicklungsprojekte in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

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 auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietver-

träge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Aufgrund der noch nicht final einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind weitere Einbußen an Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtet. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, ist die Ertragslage der Gruppe von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig. Nicht zuletzt sind hier die zuvor erwähnten negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie bedingten

behördlich angeordneten Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu 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 und bedarf bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

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

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 die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Grundsätzlich sind versicherbare Risiken im üblichen Umfang versichert (z. B. All-Risk-Versicherung für Entwicklungsprojekte). Sollte für derartige Schäden jedoch keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre Due Diligence Prüfung ein. Vom Verkäufer werden entsprechende Garantieerklärungen verlangt. Wo möglich, setzt die CA Immo Gruppe umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein. Dem ökologischen Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Projektentwicklungen sowie (Re-)Developments ausschließlich unter der Maßgabe einer Zertifizierungsfähigkeit durchgeführt werden.



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 Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing).

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist

klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die Anfang Dezember 2020 verkündeten erstinstanzlichen (allerdings noch nicht rechtskräftigen) Strafurteile gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen gesetzt wurden. Das Strafgericht hat CA Immo mit den geltend gemachten Privatbeteiligtenansprüchen gegen die Beklagten auf Schadenersatz von 1,9 Mrd. € auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Eine vertiefende Einschätzung der konkreten Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen Schadenersatzverfahren ist erst nach schriftlicher Urteilsausfertigung und in der Folge nach Abschluss sämtlicher allfälliger Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Ein Strafurteil hat prozessual keine Bindungswirkung für die geltend gemachten zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche gegen die

Republik Österreich und das Land Kärnten. Für das Schadenersatzverfahren wurde bis dato vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von rund 25 Mio. € für Gerichtsgebühren gebildet.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Derartigen Rechtsrisiken steuert CA Immo durch zahlreiche Maßnahmen proaktiv entgegen. Dazu zählen die regelmäßige Bewertung von historischen und bestehenden Rechtsrisiken, die laufende Überwachung von Gesetzesänderungen bzw. Änderungen in der Rechtsprechung, die Implementierung von Lessons Learned in unsere Geschäftsprozesse, sowie kontinuierliche Informations- und Schulungsmaßnahmen.

Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen. Dem Korruptionsrisiko wird durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeden 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 ([Hinweisgebersystem \(caimmo.com\)](https://caimmo.com)) zu melden. Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätigen Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

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 Steuer-

rückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partnerrisiken

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

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die

jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als 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

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

und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 94% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine **Verringerung der Zahlungseingänge** nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungsengpässen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen

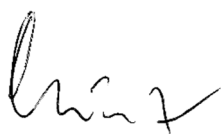
jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite 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.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern	- Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit	- Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung
FINANZIERUNGEN - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase	- Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf	- Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
WECHSELKURSENTWICKLUNG - Entwicklung der Fremdwährungskurse	- Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste	- Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen
ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG - Einschätzung der Zinsentwicklung	- Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen)	- Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/Floors/Caps) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

Wien, 24.3.2021

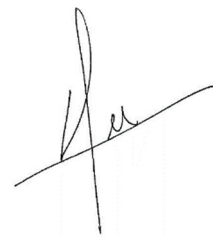
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



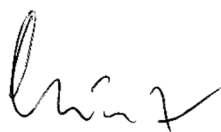
Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 24.3.2021

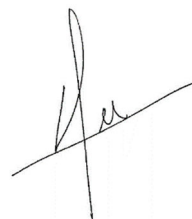
Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

Bericht zum Jahresabschluss**Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 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 die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

*Titel***Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen***Risiko*

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.938.724) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 538.240) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.239 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 3.397 im Jahresabschluss erfasst.

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

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, 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 und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

*Adressierung im
Rahmen der Ab-
schlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe 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

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 25. August 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2020 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 24. März 2021

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

*) 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

Fax +43 1 532 59 07-510

office@caimmo.com

www.caimmo.com

Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)

Christoph Thurnberger

Claudia Höbart

Tel. +43 1 532 59 07-0

Fax +43 1 532 59 07-595

ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck

Jasmin Eichtinger

Tel. +43 1 532 59 07-0

Fax +43 1 532 59 07-595

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 eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,

1030 Wien, Mechelgasse 1

Text: Claudia Höbart, Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Julian Wöhrle

Layout: Jasmin Eichtinger

Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur

Fotos: CA Immo, Markus Diekow, Andreas Hofer, Klaus Helbig, Andreas Muhs,

Michael Schmitt

Produktion: 08/16

Inhouse produziert mit firesys



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.

