
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2021

21

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	1
Bilanz zum 31.12.2021	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2021	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

BEILAGE 2

Lagebericht	28
Erklärung des Vorstandes gemäss § 124 Börsegesetz	63
Bestätigungsvermerk	64

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	718.337
Eigene Anteile	- 42.020.868,99	- 42.021
	732.208.148,03	676.316
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	440.138.865,80	897.605
davon Gewinnvortrag: 293.377.808,81 €; 31.12.2020: 814.502 Tsd. €		
	2.213.326.501,91	2.470.783
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	377.300,76	390
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	395.533,00	505
2. Steuerrückstellungen	464.000,00	114
3. Rückstellung für latente Steuern	0,00	161
4. Sonstige Rückstellungen	17.781.520,61	42.659
	18.641.053,61	43.439
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.434.031.500,00	1.741.481
davon konvertibel: 0,00 €; 31.12.2020: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 142.410.500,00 €; 31.12.2020: 107.450 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.291.621.000,00 €; 31.12.2020: 1.634.031 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.833.286,70	111.134
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.224.750,00 €; 31.12.2020: 1.847 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 99.608.536,70 €; 31.12.2020: 109.287 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818.459,57	946
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 757.912,96 €; 31.12.2020: 608 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 60.546,61 €; 31.12.2020: 338 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.222.158,49	67.136
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 38.222.158,49 €; 31.12.2020: 67.136 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	269.469.528,24	18.969
davon aus Steuern: 329.466,59 €; 31.12.2020: 452 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 163.010,72 €; 31.12.2020: 151 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 269.469.528,24 €; 31.12.2020: 18.969 Tsd. €		
	1.843.374.933,00	1.939.666
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 452.084.849,69 €; 31.12.2020: 196.010 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.391.290.083,31 €; 31.12.2020: 1.743.656 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	5.767.818,98	5.973
	4.081.487.608,26	4.460.251

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	€	2021 €	Tsd. €	2020 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		30.739.268,50		30.228
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	14.683.348,65		5.137	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	193.980,31		304	
c) Übrige	644.135,17	15.521.464,13	440	5.881
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 13.502.990,73		- 12.902	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.609.997,72	- 16.112.988,45	- 2.486	- 15.388
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 253.573,27 €; 2020: 275 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 364.490,52 €; 2020: 324 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.768.674,04 €; 2020: 1.743 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.140.093,55		- 11.532
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2020: 3.688 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 860.545,08		- 26.297	
b) Übrige	- 19.390.305,83	- 20.250.850,91	- 21.622	- 47.919
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		1.756.799,72		- 38.730
7. Erträge aus Beteiligungen		179.485.702,94		123.378
davon aus verbundenen Unternehmen: 179.336.988,16 €; 2020: 122.303 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14.108.603,56		19.796
davon aus verbundenen Unternehmen: 14.108.603,56 €; 2020: 19.796 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.315.421,20		431
davon aus verbundenen Unternehmen: 11.875,00 €; 2020: 409 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		11.366.142,30		3.619
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		- 34.495.898,51		- 3.502
a) Abschreibungen: 34.494.602,50 €; 2020: 3.239 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 34.489.692,22 €; 2020: 3.239 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 31.460.104,14		- 34.634
davon betreffend verbundene Unternehmen: 73.794,44 €; 2020: 766 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		142.319.867,35		109.088
14. Ergebnis vor Steuern		144.076.667,07		70.358
15. Steuern vom Einkommen		2.684.389,92		12.745
davon Ertrag latente Steuern: 826.052,24 €; 2020: 191 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		146.761.056,99		83.103
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		293.377.808,81		814.502
18. Bilanzgewinn		440.138.865,80		897.605

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 stand weiterhin unter dem Vorzeichen der Covid-19 Pandemie. Der Ausbruch der Covid-19 Pandemie im Jahr 2020 hat die globalen Finanz- und Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Viele Länder haben allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen eingeführt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt 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 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 Auswirkungen. Die CA Immo AG hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

Nachdem sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist weiterhin mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, verfolgt die CA Immo AG genau, wie sich die Büroflächenumsätze entwickeln. 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 2021 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 Maskenpflicht in allen Büro-Allgemeinflächen. Dienstreisen und Präsenz-Meetings werden bis auf weiteres eingeschränkt durchgeführt.

Going Concern

Die Covid-19 Pandemie hat zum Stichtag 31.12.2021 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 Mietergruppen bzw. Tochterunternehmen 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 und Anleihen in der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad LTV (Loan to Value) 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 ISCR and LTV) durch Mieterausfälle kommt. Zum Stichtag 31.12.2021 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. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustverträgen wird nicht angesetzt. Die CA Immo AG geht davon aus, dass die in 2022 in Österreich beschlossene Steuerreform zu einer Reduzierung der aktiven latenten Steuern in Höhe von rd. 148 Tsd. € führen wird.

5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 569 % (31.12.2020: 700 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,04 % (31.12.2020: -0,34 %) und künftiger Bezugssteigerungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3 % (31.12.2020: 3 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, 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 § 9KStG 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 2021 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 12 inländische Gruppenmitglieder (2020: 15).

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 31.12.2021 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 22.372 Tsd. € (31.12.2020: 23.028 Tsd. €) geschätzt. In 2021 ist ein Gruppenmitglied vor der Liquidation aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, wobei keine Zahlung für den Schlussausgleich erforderlich war.

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. Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Immobilie verkauft. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 7 Objekte (31.12.2020: 8 Objekte). Die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Bauten beinhalten aktivierte Zinsen in Höhe von 133 Tsd. €, die nach der Inbetriebnahme in 2018 über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine (2020: 3.688 Tsd. €) außerplanmäßigen Abschreibungen sowie keine (2020: 5.137 Tsd. €) Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 34.495 Tsd. € (2020: 3.239 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 1.675 Tsd. € (2020: 3.397 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.219.268 Tsd. € (31.12.2020: 2.938.724 Tsd. €). Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen in Höhe von 236.565 Tsd. € und aus dem konzern-internen Ankauf von 7 Gesellschaften in Polen 249.213 Tsd. €. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen den Verkauf einer Immobiliengesellschaft in Ungarn sowie Kapitalrückzahlungen in Höhe von 182.262 Tsd. €, von denen 49.567 Tsd. € noch nicht zahlungswirksam waren und als Forderungen ausgewiesen werden.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	36.589	39.589
RCP Amazon, s.r.o., Prag	31.388	33.488
Vaci 76 Kft, Budapest	27.526	28.976
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	23.200	28.200
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	22.700	22.700
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	22.424	54.424
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	21.300	22.000
Duna Irodaház Kft., Budapest	19.439	20.239
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	8.604	130.758
Europol Holding B.V., Amsterdam	0	31.690
BA Business Center s.r.o., Bratislava	0	25.000
Sonstige unter 17 Mio. €	79.496	101.176
	292.666	538.240

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 41.708 Tsd. € (31.12.2020: 25.000 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 731 Tsd. € (31.12.2020: 461 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	218	988
Forderungen aus Kapitalrückzahlung	49.567	0
Forderungen aus Steuerumlagen	2.378	12.716
Forderungen aus Zinsen	395	11.636
Forderungen aus Barvorlagen	0	2.500
	52.558	27.840

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 19 Tsd. € (31.12.2020: 1.735 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen weiterverrechnete Kosten (31.12.2020: Rückzahlung aus einem Beteiligungserwerb aufgrund einer nachträglichen Kaufpreisanpassung).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Disagio Anleihen	7.376	9.338
Sonstige	469	591
	7.845	9.929

d) Aktive latente Steuern / Rückstellungen für latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Grundstücke und Bauten	- 8.935	- 12.426
Personengesellschaften	240	- 4.352
Nebenkosten Anleihen	5.343	7.882
Nebenkosten Bankkredite	1.237	471
Rückstellungen für Abfertigungen	43	49
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4.730	5.391
Bemessungsgrundlage 25 % Steuersatz	2.658	- 2.985
Daraus resultierende aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	665	- 746
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	0	585
Stand am 31.12.	665	- 161

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer	- 161	- 352
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	826	191
Stand am 31.12. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	665	- 161

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2020: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2020: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2020: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2020: 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 fünf von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertretern.

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelschuldverschreibung, die durch das Angebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ausgelöst wurde, haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden per 30.4.2021 bzw. per 13.9.2021 durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital im Berichtsjahr von 718.336.602,72 € um 55.892.414,30 € auf 774.229.017,02 € und verteilt sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien. Die verbleibenden ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von 100 Tsd. € wurden in bar zurückgezahlt.

Per 31.12.2021 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2020: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2020: 98.808.336) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,4 % (31.12.2020: 5,8 %) der stimmberechtigten Aktien.

Im Mai 2021 wurde gemäß Beschluss der 34. ordentlichen Hauptversammlung eine Dividende von 1,00 € (2020: 1,00 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 100.645 Tsd. € (2020: 93.028 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Mit Schreiben vom 3.11.2021 beantragte die Mehrheitsaktionärin SOF-11 Klimt CAI S.à r.l, Luxembourg, die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, die über Sonderdividenden von in Summe € 5,00 je dividendenberechtigter Aktie beschließen soll. Gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 erfolgt die Ausschüttung der Sonderdividenden in zwei Tranchen von je € 2,50 je dividendenberechtigter Aktie. Die erste Tranche wurde am 15.12.2021 ausbezahlt; die zweite Tranche wurde am 15.3.2022 bezahlt.

Der zum 31.12.2021 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 440.139 Tsd. € (31.12.2020: 897.605 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 665 Tsd. € einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2021 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

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

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
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.

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 355 Tsd. € (31.12.2020: 366 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden und mit einem Buchwert von 22 Tsd. € (31.12.2020: 24 Tsd. €) eine Photovoltaikanlage.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 396 Tsd. € (31.12.2020: 505 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 464 Tsd. € (31.12.2020: 114 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Prämien	8.774	6.730
Derivatgeschäfte	3.547	6.657
Finanzierungskosten	1.354	420
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.262	460
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.059	926
Bauleistungen	723	1.001
Gerichtsgebühren	0	25.475
Sonstige	1.063	991
	17.782	42.659

Im Vorjahr beinhaltete die Rückstellung für Gerichtsgebühren 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. Nach einem abweisenden Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.10.2021 in Bezug auf die geltend gemachte Gerichtsgebührenbefreiung musste die CA Immo AG die rückgestellten Gerichtsgebühren in 2021 zahlen. Gegen dieses Erkenntnis hat die CA Immo AG am 2.12.2021 eine Erkenntnisbeschwerde nach Art. 144 B-VG beim Verfassungsgericht eingebracht.

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

31.12.2021 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	142.411	791.621	500.000	1.434.032
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.225	43.807	55.801	100.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757	61	0	818
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.222	0	0	38.222
Sonstige Verbindlichkeiten	269.470	0	0	269.470
Summe	452.085	835.489	555.801	1.843.375

31.12.2020 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	107.450	984.031	650.000	1.741.481
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.847	51.117	58.170	111.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608	338	0	946
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.136	0	0	67.136
Sonstige Verbindlichkeiten	18.969	0	0	18.969
Summe	196.010	1.035.486	708.170	1.939.666

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2021 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
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
	1.434.032			

Für die zum 31.12.2020 bestehende Wandelschuldverschreibung in Höhe von 200.000 Tsd. € wurde im Jahr 2021, auf Grund eines Angebotes der SOF-11 Klimt CAI S.á r.l., die Möglichkeit zur Wandlung wahrgenommen und ein Nennbetrag in Höhe von 100 Tsd. € in bar getilgt.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 100.803 Tsd. € (31.12.2020: 111.134 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 38.000 Tsd. € (31.12.2020: 24.535 Tsd. €) noch nicht bezahlte, aber bereits gewährte Zuschüsse an eine Tochtergesellschaft und mit 222 Tsd. € (31.12.2020: 201 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der 2. Tranche der am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende in Höhe von 251.791 Tsd. € und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 15.747 Tsd. € (31.12.2020: 16.985 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Investitionszuschüsse von Mietern	4.730	5.391
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	1.037	582
	5.768	5.973

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2021 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2021 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2020 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	132.734	€	115.546	60.746
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	15.345	€	15.345	15.531
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	19.699	€	19.699	26.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	700
	168.478		151.290	103.419

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

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

Von den ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Betrag in Höhe von 2.000 Tsd. € zu Gunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

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

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 825 Tsd. € (31.12.2020: 803 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.892 Tsd. € (31.12.2020: 3.817 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 740 Tsd. € (31.12.2020: 722 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.693 Tsd. € (31.12.2020: 3.609 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	31.12.2021	31.12.2021		31.12.2021	31.12.2021
06/2017	06/2027	10.668	0,79%	3M-EURIBOR	– 440	– 440
06/2017	06/2027	26.821	0,76%	3M-EURIBOR	– 1.041	– 1.041
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	– 2.066	– 2.066
		66.285			– 3.547	– 3.547

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

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. €	2021	2020
Mieterträge Immobilien	16.877	15.430
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.335	4.912
Managementenerlöse	7.825	9.139
Sonstige Umsatzerlöse	702	747
	30.739	30.228

In 2021 wurden Reduktionen von Mieterträgen in Österreich aufgrund von Covid-19 in Höhe von 139 Tsd. € (2020: 232 Tsd. €) berücksichtigt.

Nach Regionen

Tsd. €	2021	2020
Österreich	24.091	23.266
Deutschland	186	961
Osteuropa	6.462	6.001
	30.739	30.228

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen betreffen zur Gänze den Verkauf einer Liegenschaft Ende 2021 (2020: zur Gänze Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen).

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Anwaltskosten, Kosten der ordentlichen Hauptversammlung und sonstige Beratungskosten (2020: Kosten der Begebung einer Anleihe und Vergütungen an Aufsichtsräte).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 644 Tsd. € (2020: 440 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 16.113 Tsd. € (2020: 15.388 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 72 Dienstnehmer (2020: 70) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	180	183
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	74	92
	254	275

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

Tsd. €	2021	2020
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	- 102	174
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 8	- 6
Zahlungen Abfertigung Vorstände	307	0
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	92	92
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	75	64
	364	324

Abschreibungen

Tsd. €	2021	2020
Abschreibung immaterielles Vermögen	309	200
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.534	7.303
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	3.688
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289	313
Geringwertige Wirtschaftsgüter	8	28
	8.140	11.532

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Tsd. €	2021	2020
An Mieter verrechenbare Grundbesitzabgaben	208	208
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	653	614
Gerichtsgebühren	0	25.475
	861	26.297

Die Gerichtsgebühren betrafen Kosten 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.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2021	2020
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	5.132	4.707
Instandhaltungsaufwendungen	955	2.377
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	717	1.170
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	47	156
Sonstige	162	263
Zwischensumme	7.013	8.673
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	7.977	3.533
Büromiete inklusive Betriebskosten	748	735
Verwaltungs- und Managementkosten	725	449
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	520	382
Weiterbelastung Konzernunternehmen	362	215
Aufsichtsratsvergütungen	308	357
Lizenzen	301	162
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	255	248
Kosten der Begebung der Anleihen	0	5.668
Sonstige	1.181	1.200
Zwischensumme	12.377	12.949
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	19.390	21.622

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 53.623 Tsd. € (2020: 123.201 Tsd. €) sowie aus Deutschland und CEE in Höhe von 125.863 Tsd. € (2020: 177 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten (2020: Erträge einer Barvorlage an eine Tochtergesellschaft).

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2021	2020
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	1.675	3.397
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	375	204
Verkauf von Finanzanlagen	9.316	18
	11.366	3.619

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2021	2020
Abschreibung von Finanzanlagen	34.495	3.239
Verlust aus dem Abgang	1	263
	34.496	3.502
davon ausschüttungsbedingt	34.174	1.026

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2021	2020
Zinsaufwendungen Anleihen	24.691	23.095
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.161	2.200
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	1.074	2.588
Kosten der sonstigen Kreditbereitstellung	1.222	227
Verwahrtgelte	2.238	896
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	74	766
Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen	0	4.862
	31.460	34.634

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2021	2020
Steuerumlage Gruppenmitglieder	2.340	12.741
Körperschaftsteuer	- 482	- 187
Latente Steuern	826	191
Steuerertrag	2.684	12.745

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.

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

13. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien

Vorstand

Silvia Schmitt-Walgenbach (ab 1.1.2022)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Andreas Quint (bis 31.12.2021)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 3.464 Tsd. € (2020: 2.763 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 198 Tsd. € (2020: 172 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.581 Tsd. € (2020: 1.588 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2020: 1.410 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 48 Tsd. € (2020: 55 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 123 Tsd. € (2020: 123 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.269 Tsd. € (2020: 1.175 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen (Abfindungszahlungen) belief sich auf 307 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 311 Tsd. € (31.12.2020: 412 Tsd. €). Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. Aus der Beendigung einer Vorstandstätigkeit zum 31.12.2021 bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für Bonuszahlungen (bei 100% Zielerreichung) in Höhe von 2.157 Tsd. € und eine sonstige Verbindlichkeit aus der Vertragsbeendigung in Höhe von 307 Tsd. €. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2021 vereinbarten Vorstandsziele per 31.12.2021 Rückstellungen in Höhe von 5.329 Tsd. € (31.12.2020: 3.460 Tsd. €).

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden
Dr. Monika Wildner, Stv. des Vorsitzenden
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Florian Koschat (bis 6.5.2021)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton
Laura Rubin

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner

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

Im Geschäftsjahr 2021 (für 2020) gelangte eine Gesamtvergütung von 328 Tsd. € (2020: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 113 Tsd. € (2020: 84 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 202 Tsd. € erfasst (2020: 78 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 13 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2020: 9 Tsd. €) und 33 Tsd. € (2020: 52 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 156 Tsd. € an (2020: 17 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2021 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 299 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2021 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr. Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) im Rahmen eines antizipierten Pflichtangebots gemäß §§ 22 ff ÜbG sowie weiterer börslicher und außerbörslicher Zukäufe ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 28,25% des Grundkapitals auf rund 57,89%.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zum 31.12.2021 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 61.654.765 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG; dies entspricht einem Anteil von 57,89% des Grundkapitals der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood ist eine private Investmentgesellschaft mit weltweitem Fokus auf Immobilien, Energie, Infrastruktur, Öl und Erdgas.

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 72 (2020: 70) 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

Im Jänner 2022 wurde eine Beteiligung in Ungarn veräußert.

Die CA Immo AG hat im ersten Quartal 2022 die Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio € gezogen.

Am 18.03.2022 wurde der CA Immobilien Anlagen AG eine Anfechtungsklage zugestellt, die sich gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30.11.2021 gefassten Beschlüsse auf Ausschüttung einer Basiszusatzdividende sowie einer Superdividende richtet.

Ukraine

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen sind eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Krise hat die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Aktien- und Finanzmärkten erheblich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit dem Ausbruch der Krise negativ entwickelt und die Märkte für unbesicherte Finanzierungen waren für eine gewisse Zeit vollständig geschlossen bzw. sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen gilt es weiterhin zu beobachten.

Die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften haben in ihrem Portfolio keine Immobilien in Russland bzw. der Ukraine. Die Entwicklung der Aktien- und Finanzmärkte wird laufend von der CA Immo AG beobachtet. Es besteht kein wesentliches Währungskursrisiko in Tochtergesellschaften, da die Mieten generell an den EUR gebunden sind bzw. der Stand der liquiden Mittel in Fremdwährung regelmäßig beobachtet wird.

Der Krieg in der Ukraine sowie die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG haben. Die weltweiten Folgen des Kriegs könnten zu Auswirkungen bei der Bewertung von Immobilien und bei der Ermittlung erwarteter Kreditverluste führen. Weiters könnten sich Auswirkungen bei Projektentwicklungen, unter anderem aufgrund von Verzögerungen bei den Lieferketten, schwankenden Finanzierungsraten sowie steigenden Baukosten, ergeben. Die erhöhte Unsicherheit könnte auch zu längeren Vermarktungszeiträumen führen. Die Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklung nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch der laufenden Evaluierung. Trotz der Unsicherheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo AG davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die Fortführbarkeit des Unternehmens nicht beeinflussen wird.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 440.138.865,80 € keine Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der Bilanzgewinn in Höhe von 440.138.865,80 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Hintergrund dieser Entscheidung ist neben dem aktuellen geopolitischen Umfeld und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten die Tatsache, dass nach der Zahlung der 1. Tranche am 15.12.2021 in Höhe von 2,50 € je Aktie am 15.03.2022 auch die 2. Tranche der in der außerordentlichen Hauptversammlung am 30.11.2021 beschlossenen Sonderdividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Software	3.173.471,63	980.242,05	28.937,00	4.124.776,68
	3.173.471,63	980.242,05	28.937,00	4.124.776,68
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten				
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	14.329.831,68	36.329.109,40
b) Gebäudewert	310.476.523,29	164.500,62	27.960.295,58	282.680.728,33
	361.135.464,37	164.500,62	42.290.127,26	319.009.837,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.006.611,55	72.507,05	536.398,74	3.542.719,86
	365.142.075,92	237.007,67	42.826.526,00	322.552.557,59
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.121.903.905,23	497.555.075,58	184.196.939,78	3.435.262.041,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	538.239.806,52	0,00	245.573.770,78	292.666.035,74
3. Beteiligungen	274.251,50	5.000,00	0,00	279.251,50
	3.660.417.963,25	497.560.075,58	429.770.710,56	3.728.207.328,27
	4.028.733.510,80	498.777.325,30	472.626.173,56	4.054.884.662,54

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2021 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2021 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2021 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2021 €	Bilanzwert am 31.12.2021 €	Bilanzwert am 31.12.2020 €
2.630.990,47	308.994,96	0,00	25.937,00	2.914.048,43	1.210.728,25	542.481,16
2.630.990,47	308.994,96	0,00	25.937,00	2.914.048,43	1.210.728,25	542.481,16
7.096.294,27	0,00	0,00	5.638.184,68	1.458.109,59	34.870.999,81	43.562.646,81
107.256.271,69	7.533.933,16	0,00	16.312.761,36	98.477.443,49	184.203.284,84	203.220.251,60
114.352.565,96	7.533.933,16	0,00	21.950.946,04	99.935.553,08	219.074.284,65	246.782.898,41
2.712.668,62	297.165,43	0,00	429.273,21	2.580.560,84	962.159,02	1.293.942,93
117.065.234,58	7.831.098,59	0,00	22.380.219,25	102.516.113,92	220.036.443,67	248.076.841,34
183.180.230,31	34.488.396,23	1.675.000,00	0,00	215.993.626,54	3.219.268.414,49	2.938.723.674,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.666.035,74	538.239.806,52
899,00	6.206,29	0,00	0,00	7.105,29	272.146,21	273.352,50
183.181.129,31	34.494.602,52	1.675.000,00	0,00	216.000.731,83	3.512.206.596,44	3.477.236.833,94
302.877.354,36	42.634.696,07	1.675.000,00	22.406.156,25	321.430.894,18	3.733.453.768,36	3.725.856.156,44

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 31.12.2021		Eigenkapital 31.12.2021		Jahresergebnis 31.12.2020		Eigenkapital 31.12.2020	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	32.000.000	EUR	100	- 2.083	EUR	29.801	EUR	- 11.627	EUR	292.859	EUR
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.822.662	RSD	100	1.540	RSD	5.101	RSD	2.660	RSD	3.561	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	41.992	HUF	836.997	HUF	74.314	HUF	795.006	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.003.015	HUF	100	- 153.186	HUF	14.688.477	HUF	- 682.339	EUR	13.099.924	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	- 384.787	HUF	14.411.027	HUF	- 388.493	EUR	14.505.387	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	267.716	HUF	19.203.786	HUF	- 196.421	EUR	16.994.538	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	326.997	HUF	2.159.218	HUF	38.017	HUF	1.832.221	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	410.356	HUF	3.933.462	HUF	381.707	HUF	3.523.106	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	- 93.680	HUF	10.131.822	HUF	- 290.336	EUR	9.736.453	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 100.826	HUF	1.362.262	HUF	311.407	HUF	1.463.088	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	338.197	HUF	5.723.879	HUF	- 259.925	HUF	5.385.683	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 330	EUR	17.193	EUR	- 23	EUR	17.522	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	169	EUR	669	EUR	303	EUR	803	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	101.000.000	EUR	100	- 314	EUR	4.349	EUR	- 465	EUR	48.769	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	49.974	CZK	241.000	CZK	- 46.624	CZK	267.286	CZK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	5.008	PLN	73.220	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo New City Sp.z.o.o	Warschau	116.000	PLN	100	- 385	PLN	- 304	PLN	- 34	PLN	82	PLN
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	- 944	PLN	152.747	PLN	3.677	PLN	153.690	PLN
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	- 2.367	PLN	151.646	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	6.407	PLN	66.384	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	2.794	PLN	156.636	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	10.861	PLN	286.281	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	17.742	PLN	259.522	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	8.312	PLN	174.304	PLN	Erwerb 2021		Erwerb 2021	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	7.000	EUR	100	5.470	EUR	13.288	EUR	234	EUR	8.051	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	357	EUR	10.342	EUR	1.042	EUR	10.985	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	194.642	EUR	2.112.927	EUR	30.504	EUR	1.971.285	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	2.817	EUR	432.888	EUR	271	EUR	203.406	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 1.902	EUR	8.553	EUR	- 409	EUR	454	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	56	EUR	7	EUR	49	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 18	EUR	501	EUR	- 47	EUR	519	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 9	EUR	8	EUR	- 12	EUR	7	EUR

Die Angaben für 2021 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2021

21

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 Tochter- bzw. Holdinggesellschaften bestehen – nach der Liquidation nahezu aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus der Slowakei – in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 umfasst der Konzern insgesamt 165 Gesellschaften (31.12.2020: 184) mit 441 Mitarbeitern (31.12.2020: 437).

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 eine ausgeprägte inhouse 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, Polen, Rumänien, Tschechien und Ungarn. Für Rumänien wurde Ende November 2021 mit der Evaluierung aller strategischen Optionen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios, gestartet. 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 6,3 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa (31.12.2020: 5,6 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2021 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 302 Mio. € (31.12.2020: 323 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2021 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 497 Mio. € (31.12.2020: 530 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	18	19
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	98
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	23
Zentral- und Osteuropa ³⁾	50	67
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	2
Konzernweit	165	184
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	25	28

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die **CA Immo Deutschland GmbH** mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die **DRG Deutsche Realitäten GmbH** – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – 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 ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften enthalten. Sämtliche osteuropäische Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

In der letzten Dekade war die Verschärfung geopolitischer Risiken ein ständiges Merkmal der Weltpolitik, doch die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte haben sie weitgehend ausgeblendet. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine wird dieses Verhaltensmuster wahrscheinlich durchbrechen, denn er wird zur Isolierung der elftgrößten Volkswirtschaft der Welt und eines ihrer größten Rohstoffproduzenten führen. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen auf den Finanzmärkten sein. Die längerfristigen Folgen könnten eine weitere Schwächung der globalisierten Lieferketten und Destabilisierung der internationalen Finanzmärkte sein. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft lassen sich derzeit noch nicht genau beziffern und hängen von der weiteren geopolitischen Entwicklung ab. Daher wurden diese in den jüngsten Wirtschaftsprognosen nicht berücksichtigt.

Nach dem Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der schweren Rezession in 2020 sowie der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung in 2021 hat der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem im Januar 2022 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks (daher ohne Berücksichtigung der jüngsten geopolitischen Ereignisse) einen zwischenzeitlich zurückhaltenderen aber dennoch positiven Ausblick der Weltwirtschaft gezeichnet. Die Weltwirtschaft startete schwächer in das Jahr 2022 als zuletzt erwartet. Mit der Ausbreitung der neuen Omicron Covid-19-Variante hatten die Länder erneut Mobilitätsbeschränkungen verhängt. Steigende Energiepreise und Versorgungsunterbrechungen haben zu einer höheren und breiter angelegten Inflation geführt als vorhergesagt, insbesondere in den Vereinigten Staaten und vielen Schwellen- und Entwicklungsländern.

Es wird erwartet, dass sich das globale Wachstum von 5,9% im Jahr 2021 auf 4,4% im Jahr 2022 abschwächt - ein halber Prozentpunkt weniger für 2022 als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 erwartet, was vor allem auf die Prognosesenkungen in den beiden größten Volkswirtschaften (USA, China) zurückzuführen ist. Revidierte Annahmen in Bezug auf die fiskalpolitischen Maßnahmenpakete "Build Back Better" sowie eine frühere Rücknahme der akkommodierenden Geldpolitik und anhaltende Versorgungsengpässe führten zu einer

Abwärtskorrektur um 1,2 Prozentpunkte für die Vereinigten Staaten. In China haben pandemiebedingte Störungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Nulltoleranzpolitik und langwierige finanzielle Spannungen bei Immobilienunternehmen zu einer Herabstufung um 0,8 Prozentpunkte geführt.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die hohe Inflation länger anhalten wird als im Weltwirtschaftsausblick vom Oktober 2021 prognostiziert, mit anhaltenden Unterbrechungen der Versorgungskette und hohen Energiepreisen im Jahr 2022, welche durch die Russland-Ukraine-Krise weiter angeheizt werden.

Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2021, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, stieg das BIP im Euroraum und in der EU um 5,2%. Gemäß aktuellem Forecast soll das BIP in der EU in 2022 um etwa 4,0% und in 2023 um etwa 2,8% steigen. Dies bedeutet, dass der Output der europäischen Wirtschaft Ende dieses Jahres in etwa wieder auf dem Vorkrisenniveau liegen würde.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2021²⁾

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im 4. Quartal 2021 im Euroraum um 0,3% und in der EU um 0,4% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von Eurostat veröffentlicht wurde. Im dritten Quartal 2021 war das BIP im Euroraum um 2,3% und in der EU um 2,2% gestiegen. Zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2021 im Euroraum um 4,6% und in der EU um 4,8% gestiegen, nach +3,9% im Euroraum und +4,1% in der EU im Vorquartal.

Im Dezember 2021 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 7,0%, ein Rückgang gegenüber 7,1% im November 2021 und gegenüber 8,2% im Dezember 2020. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2021 bei 6,4%, ein Rückgang von 6,5% gegenüber November 2021 und gegenüber 7,5% im Dezember 2020.

Am Ende des dritten Quartals 2021 war der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum bei 97,7% im Vergleich zu 98,3% am Ende des zweiten Quartals 2021. In der EU sank die Quote von 90,9% auf 90,1%. Sowohl im Euroraum als auch in der EU sank der

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, The Economist

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

öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP zum Ende des dritten Quartals aufgrund der Erholung des BIP, während die Schulden aufgrund des Finanzierungsbedarfs der staatlichen Reaktionen auf die zur Milderung der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen eingesetzten Maßnahmen der Covid-19 Pandemie weiter stiegen. Verglichen mit dem dritten Quartal 2020 erhöhte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP sowohl im Euroraum (von 96,6% auf 97,7%) als auch in der EU (von 89,2% auf 90,1%).

Die jährliche Inflation im Euroraum im Januar 2022 wird auf 5,1% geschätzt, gegenüber 5,0% im Dezember 2021. Dies geht aus einer von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlichten Schnellschätzung hervor. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass Energie im Januar die höchste jährliche Rate aufweist (28,6%, gegenüber 25,9% im Dezember).

Das reale BIP in **Österreich** wuchs 2021 um 4,5%. Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 3,8%, die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 4,9%. Die Brutto-Staatsverschuldung in Prozent des BIP verringerte sich im dritten Quartal 2021 auf 84,1%.

Das positive Wirtschaftswachstum in **Deutschland** spiegelte sich in einem BIP-Zuwachs von 2,9% in 2021 wider. Im gesamteuropäischen Vergleich liegt Deutschland damit jedoch unter dem Durchschnitt der EU bzw. der Eurozone. Die Arbeitslosenquote in Deutschland verringerte sich im Jahresverlauf von 4,0% auf 3,2%. Die Inflationsrate wurde im Dezember 2021 für Deutschland mit 5,7% angegeben.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Rumänien** 2021 mit 7,1% bzw. 5,9% das stärkste Wirtschaftswachstum. In **Polen** und **Tschechien** stieg das BIP um 5,7% bzw. 3,3%.

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 2,1%, in Polen bei 2,9%, in Ungarn bei 3,7% und in Rumänien bei 5,4%.

Die Inflationsrate zeigte sich 2021 deutlich erhöht und lag in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Polen meldete für Dezember 2021 eine Inflationsrate von 8,0%, während der Jahreswert in Ungarn bei 7,4% lag. Die jährliche Inflationsrate wurde in Rumänien mit 6,7% und in Tschechien mit 5,4% registriert.

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2021	2020	in %	in %	in % des BIP 3Q 2021	in % des BIP 3Q 2021	in % des BIP 3Q 2021
EU – 27	5,3	-5,9	5,3	6,4	-3,7	90,1	0,9
Euroraum – 19	5,3	-6,4	5,0	7,0	-4,0	97,7	1,0
Österreich	4,5	-6,7	3,8	4,9	-1,4	84,1	1,4
Deutschland	2,9	-4,6	5,7	3,2	-2,4	69,4	0,4
Polen	5,7	-2,5	8,0	2,9	-1,0	56,6	0,5
Tschechien	3,3	-5,8	5,4	2,1	-6,0	40,5	0,2
Ungarn	7,1	-4,7	7,4	3,7	-5,6	80,3	0,8
Rumänien	5,9	-3,7	6,7	5,4	-7,1	48,5	0,4

Quelle: Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Dezember 2021; ³⁾ per Dezember 2021

GELDMARKT UND ZINSUMFELD ¹⁾

Auf seiner letzten Sitzung am 10. März 2022 brachte der EZB-Rat seine volle Unterstützung für die Menschen in der Ukraine zum Ausdruck. Er erklärte, er werde reibungslose Liquiditätsbedingungen gewährleisten und die von der Europäischen Union und den europäischen Regierungen beschlossenen Sanktionen umsetzen. Man werde alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um das Mandat der EZB zur Gewährleistung der Preisstabilität und zur Sicherung der Finanzstabilität zu erfüllen.

Auf der Grundlage seiner aktualisierten Einschätzung und unter Berücksichtigung des unsicheren Umfelds hat der EZB-Rat den Zeitplan für die Ankäufe im Rahmen seines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) für die kommenden Monate überarbeitet. Die monatlichen Nettokäufe im Rahmen des APP werden sich im April auf 40 Mrd. €, im Mai auf 30 Mrd. € und im Juni auf 20 Mrd. € belaufen. Die Kalibrierung der Nettokäufe für das dritte Quartal wird datenabhängig sein und die sich entwickelnde Einschätzung der Aussichten widerspiegeln. Wenn die Daten die Erwartung stützen, dass sich die mittelfristigen Inflationsaussichten auch nach dem Ende der Nettokäufe von Vermögenswerten nicht abschwächen werden, wird der EZB-Rat die Nettokäufe im Rahmen des APP im dritten Quartal beenden. Sollten sich die mittelfristigen Inflationsaussichten ändern und die Finanzierungsbedingungen mit weiteren Fortschritten in Richtung des 2%-Inflationsziels unvereinbar werden, ist der EZB-Rat bereit, seinen Zeitplan für die Nettokäufe von Vermögenswerten im Hinblick auf Umfang und/oder Dauer zu ändern.

Der EZB-Rat beabsichtigt ferner, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des APP erworben werden, über einen längeren Zeitraum nach dem Zeitpunkt, zu dem er mit der Anhebung der EZB-Leitzinsen beginnt, und in jedem Fall so lange, wie es für die Aufrechterhaltung günstiger Liquiditätsbedingungen und eines ausreichenden Maßes an geldpolitischer Akkommodation erforderlich ist, in vollem Umfang zu reinvestieren.

Darüber hinaus beschloss der EZB-Rat, den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. 0,50% zu belas-

sen. Etwaige Anpassungen der EZB-Leitzinsen werden einige Zeit nach dem Ende der Nettokäufe des EZB-Rats im Rahmen des APP erfolgen und schrittweise vorgenommen werden. Die Entwicklung der EZB-Leitzinsen wird weiterhin von den Vorgaben des EZB-Rats und seiner strategischen Verpflichtung zur mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% bestimmt werden. Dementsprechend geht der EZB-Rat davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem gegenwärtigen Niveau bleiben werden, bis die Inflation deutlich vor dem Ende des Projektionszeitraums und dauerhaft für den Rest des Projektionszeitraums 2% erreicht hat, und er ist der Ansicht, dass die erzielten Fortschritte bei der zugrundeliegenden Inflation weit genug fortgeschritten sind, um mit einer mittelfristigen Stabilisierung der Inflation bei 2% vereinbar zu sein.

Im ersten Quartal 2022 hat der EZB-Rat die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des Pandemie-Notfallprogramms (PEPP) in einem geringeren Tempo als im Vorquartal durchgeführt. Er wird die Nettokäufe von Vermögenswerten im Rahmen des PEPP Ende März 2022 einstellen. Der EZB-Rat beabsichtigt, die Rückzahlungen aus fällig werdenden Wertpapieren, die im Rahmen des PEPP erworben wurden, bis mindestens Ende 2024 zu reinvestieren. In jedem Fall wird die künftige Auflösung des PEPP-Portfolios so gesteuert, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Der Rat erklärte, "dass die Pandemie gezeigt hat, dass unter angespannten Bedingungen die Flexibilität bei der Gestaltung und Durchführung der Ankäufe von Vermögenswerten dazu beigetragen hat, der gestörten Transmission der Geldpolitik entgegenzuwirken, und die Bemühungen des EZB-Rats zur Erreichung seines Ziels effektiver gemacht hat".

Der EZB-Rat wird die Finanzierungsbedingungen der Banken weiterhin beobachten und sicherstellen, dass die Fälligkeit der Geschäfte im Rahmen der dritten Serie gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) die reibungslose Transmission seiner Geldpolitik nicht beeinträchtigt. Außerdem wird er regelmäßig prüfen, wie die gezielten Kreditgeschäfte zu ihrem geldpolitischen Kurs beitragen. Wie bereits angekündigt, geht er davon aus, dass die im Rahmen von TLTRO III geltenden Sonderkonditionen im Juni dieses Jahres auslaufen werden.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen $-0,53\%$ und $-0,61\%$. Seit Dezember 2021 ist ein klar steigender Trend des Euribor erkennbar.

Nach historischen Tiefstständen der Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone Ende 2020 war im Laufe des Jahres 2021 ein leichter Aufwärtstrend erkennbar. Seit dem vierten Quartal 2021 hat sich dieser Trend verstärkt. Nachdem die 10-jährige deutsche Bundesanleihe im Frühjahr 2021 seit 2019 erstmals wieder positiv notierte, gab es wiederkehrende Über- und Unterschreitungen der Null Prozent Marke. Seit Endes des letzten Jahres stieg die Rendite jedoch kontinuierlich auf inzwischen knapp $0,5\%$.

AUSBLICK ²⁾

Auch wenn die künftigen Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise auf die Weltwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht richtig beurteilt werden können, hat sie die Unsicherheit und Volatilität auf den globalen Märkten bereits erheblich erhöht, was sich auch in einer Verschlechterung der Finanzmarktbedingungen niedergeschlagen hat. Die russische Invasion hat über das menschlichen Leid des Konflikts hinaus bereits die Rohstoffpreise in die Höhe getrieben, und es könnte zu tiefgreifenden und langwierigen Auswirkungen auf die makroökonomischen Aussichten in der ganzen Welt kommen, z. B. zu Unterbrechungen der Energieversorgung oder zu Preisschocks und anhaltendem Inflationsdruck. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts sowie zusätzlicher geopolitischer Spannungen wird 2022 ein entscheidendes Thema bleiben, das es zu beobachten gilt.

In Ihrem World Economic Outlook aus dem Januar 2022 geht der Internationale Währungsfond von einem Wirtschaftswachstum von $4,4\%$ in 2022 und $3,8\%$ in 2023 aus. Es wird erwartet, dass die Inflation in naher Zukunft hoch bleibt und in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Durchschnitt $3,9\%$ und $5,9\%$ in Entwicklungs- und Schwellenländern im Jahr 2022 beträgt, bevor sie im Jahr 2023 zurückgeht. Die Auswirkungen der Russland-Ukraine-Krise sind in diesen Prognosen nicht berücksichtigt.

Unter der Annahme, dass die Auswirkungen der Pandemie nachlassen, könnte sich die erhöhte Inflation abschwächen,

wenn die Unterbrechungen der Versorgungsketten nachlassen, die Geldpolitik gestrafft wird und sich die Nachfrage von güterintensivem Konsum auf Dienstleistungen verlagert. Die Russland-Ukraine-Krise hat jedoch aufgrund des starken Anstiegs der Rohstoffkosten und der erneuten Beeinträchtigung der Lieferketten gegenteilige Auswirkungen.

"Die russische Invasion in der Ukraine ist ein Wendepunkt für Europa", erklärte die EZB in einer Erklärung nach der Sitzung des EZB-Rats am 10. März in Frankfurt und fügte hinzu, sie werde "alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Preisstabilität und die Finanzstabilität zu gewährleisten". Marktteilnehmer interpretierten den Schritt, den Ausstieg der EZB aus dem Ankauf weiterer Anleihen zu beschleunigen, als ein Signal, dass sie die Zinsen im vierten Quartal anheben könnte, um die steigende Inflation einzudämmen - dies wäre der erste derartige Schritt seit mehr als zehn Jahren. Die EZB hat sich jedoch auch mehr Spielraum verschafft, um mit der Anhebung der Zinssätze nach dem Ende ihrer Anleihekäufe länger zu warten. Christine Lagarde sagte, der Einmarsch Russlands in der Ukraine habe einen "großen Schock" für die Wirtschaft der Eurozone verursacht, und fügte hinzu, dass die Zentralbank für die nächsten drei Jahre eine höhere Inflation und ein geringeres Wachstum prognostiziere. "Die Inflation könnte in nächster Zeit deutlich höher sein", sagte Lagarde. "In allen Szenarien wird jedoch erwartet, dass sich die Inflation bis 2024 um unser Ziel herum stabilisiert."

Das Auftreten neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter verlängern und zu erneuten wirtschaftlichen Störungen führen. Der weltweite Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen ist unerlässlich, um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern. Dies erfordert eine verstärkte Produktion von Vorräten sowie bessere Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern und eine gerechtere internationale Verteilung. Darüber hinaus bedeuten die Unterbrechungen der Lieferketten, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohndruck, dass die Unsicherheit in Bezug auf die Inflation und den geldpolitischen Kurs hoch ist. Wenn führende Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

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

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Covid-19 Pandemie und der staatlichen Hilfen für Unternehmen, konnte im Jahr 2021 kein weiteres Einbrechen des österreichischen Investitionsmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festgestellt werden. So wurden in österreichische Immobilien 2021 im Vergleich zum Vorjahr rund 25% mehr und somit rund 4,3 Mrd. € investiert. Etwa 2,8 Mrd. € (rund 65%) der Investitionen wurden in Wien registriert. Büroinvestments mit einem Fokus auf Core Immobilien in Premiulagen und Wohnimmobilien nahmen den größten Anteil am Gesamtvolumen ein. Konträr zum zuletzt feststellbaren Trend, konnte auch Retail einen Aufschwung verzeichnen, was auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen ist und somit kein langanhaltender Trend zu sein scheint.

Die Pandemie hatte im Jahr 2021, ebenso wie im Vorjahr, erhebliche Auswirkung auf die Renditen in den unterschiedlichen europäischen Märkten. Österreich zeigte sich im Vergleich stabil und konnte den Trend des Vorjahres fortsetzen. So sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien moderat und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,20% (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für Objekte im Wiener Central Business District (CBD).

Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m² und blieb somit beinahe unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2021 auf rund 65.000 m², rund 32% weniger als 2020. Das geringe Fertigstellungsvolumen deutet weiterhin auf einen Mangel an neuen Büroimmobilien in Wien hin.

Die Vermietungsleistung lag ebenso etwas unter dem Vorjahresniveau und erreichte mit rund 166.200 m² einen Rückgang von rund 18,2%. Der Pandemie-bedingte wirtschaftliche Rückgang hat sich auch 2021 negativ auf den Büromarkt ausgewirkt. CBRE Research geht daher aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf die Neuflächenproduktion in den kommenden zwei

Jahren und von einer leicht steigenden Vermietungsleistung aus.

Die Leerstandsquote fiel im Laufe des Jahres 2021 um ca. 40 Basispunkte auf 4,20%. CBRE Research erwartet, dass sich die Leerstandsquote aufgrund einer geringeren Neuflächenproduktion sowie eines hohen Vorverwertungsgrades und einer leicht steigenden Nachfrage bei rund 4,0% über 2022 und 2023 hinweg einpendelt.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien stieg nicht zuletzt wegen des mangelnden Angebots an verfügbaren Flächen um rund 4% im Vergleich zum Vorjahr auf 26,00 € je m² pro Monat. Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben weiterhin gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen. Weiterhin ist ein steigender Fokus auf das Thema ESG und Zertifizierungen zu erkennen.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	166.200	203.300	-18,20%
Leerstandsrate in %	4,20	4,60	-40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	26,00	25,00	4,00%
Spitzenrendite in %	3,20	3,35	-15 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis von 111 Mrd. € Investitionsvolumen erzielen. Dies stellt eine Steigerung von rund 40% im Vergleich zum Vorjahr dar. Besonders der Wohnimmobilienmarkt konnte durch Fusionen in Milliardenhöhe zu diesem Rekordergebnis beitragen. Im Gewerbeimmobilienbereich

¹⁾ Quellen: CBRE; Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2022

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

wurden 2021 62,1 Mrd. € (+5% im Vergleich zum Vorjahr) umgesetzt. Es liegt weiterhin ein starker Fokus auf Büroimmobilien in Spitzenlagen, die durch ihre Flexibilität und ihre Lage dem Trend zum hybriden Arbeiten trotzen können. Büroimmobilien nahmen mit einem Umsatz von rund 30 Mrd. € rund 50% der Investitionen aller Gewerbeimmobilien ein.

Der Anteil der Top-7 Märkte in Deutschland stieg von rund 53% im Jahr 2020 auf 57% im Jahr 2021. Berlin, Köln, München und Stuttgart zeigten deutlich höhere Volumen an Transaktionen. In Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg kam es hingegen zu angebotsbedingtem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. 2021 wurden insgesamt 125 Großtransaktionen über der 100-Mio. € Grenze registriert, wovon 79 Transaktionen auf den Büroimmobilienmarkt entfielen, 23 Transaktionen auf Logistikimmobilien und 13 auf Einzelhandelsimmobilien. In den Top-7 Standorten ging ein eindeutiger Trend in Richtung Einzeltransaktionen, wodurch Portfolio-Transaktionen in diesen Märkten im Vergleich zum Vorjahr um rund 32% zurückgingen. Weiterhin sorgt der Nachfrageüberhang bei Topimmobilien in allen Top-7 Märkten zu Kompressionen der Spitzenrenditen über diverse Lagen und Segmente hinweg.

CBRE Research erwartet am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt für 2022 ein Transaktionsvolumen von deutlich über 55 Mrd. €, was somit nur knapp unter den Rekordwerten von 2021 liegen würde. Entscheidend dafür wird vor allem die Produktverfügbarkeit sein, welche sich bereits im Vorjahr auf einigen Märkten als Herausforderung zeigte. 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 Anteil von ausländischen Investitionen ging hinsichtlich des großen Interesses heimischer Investoren von 46% im Jahr 2020 auf 39% im Jahr 2021 zurück. Dennoch stieg der Anteil der nordamerikanischen Investoren

deutlich um 34% gegenüber des Vorjahreswertes auf 6,7 Mrd. € und rund 11% der Gesamtinvestitionen.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete mit 11,8 Mrd. € einen Rekordwert und einen Anstieg von mehr als 50% im Vergleich zum Vorjahr. Verantwortlich für dieses Ergebnis ist eine Vielzahl von Transaktionen über 100 Mio. € im letzten Quartal des Jahres. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der großen Nachfrage leicht auf 2,50% gesunken (-15 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr).

2021 wurde in **Düsseldorf** am Markt für Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € registriert. Dies ist insgesamt rund ein Drittel weniger als im Vorjahr. Dennoch zeigt der Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt einen positiven Trend zum Jahresende. So wurden im letzten Quartal des Jahres 2021 mit 1,3 Mrd. € mehr am Markt investiert als in den drei vorangehenden Quartalen kombiniert. Büroimmobilien stellen mit rund 73% des Transaktionsvolumens das Herzstück des Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarktes dar. Die Spitzenrenditen sanken über das Jahr hinweg um rund 25 Basispunkte auf ein Rekordtief von 2,75%.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 5,5 Mrd. € registriert. Der Markt verzeichnete mit einem Rückgang von 23% im Vergleich zum Vorjahr das insgesamt schlechteste Ergebnis seit 2014. Dies ist insbesondere auf die vorherrschende Produktknappheit zurückzuführen. Wie bereits im Vorjahr machten Büroimmobilien den Hauptanteil an Transaktionen aus, 2021 deutlich über 80%. Die Spitzenrendite für zentral gelegene Büroimmobilien fiel im Jahr 2021 aufgrund des Mangels an verfügbaren Immobilien um 20 Basispunkte auf 2,70%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 7,2 Mrd. € einen 46%igen Anstieg zum Vorjahr und blieb nur knapp unter dem Volumen des Rekordjahres 2019. Dies ist besonders einem starken vierten Quartal, in dem rund 3,2 Mrd. € umgesetzt wurden, zuzuschreiben. Büroimmobilien machten mit rund 6,0 Mrd. € 83% des Gesamtvolumens aus. Aufgrund ungebrochener starker Nachfrage nach wertstabilen Immobilienlagen sank die Spitzenrendite leicht um 5 Basispunkte auf 2,50%.

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Auch 2021 war wie das Vorjahr von weiteren Lock-downs und Einschnitten in das öffentliche Leben geprägt. Diese hatten einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation diverser Industrien. Insbesondere wurden weltweite Produktionsketten unterbrochen, was zu einer erhöhten Inflation beitrug. Weiterhin wurden durch die tiefgehenden Einschnitte und dem stetigen Ausbau digitaler Infrastrukturen in den meisten Industrien hybride Arbeitsformen adaptiert. Dennoch ist insbesondere in Deutschland ein großes Grundvertrauen in Büros als nachhaltige Immobilieninvestition und relevanter Beitrag zum Arbeitsleben zu spüren. So stieg auch die Büroflächennachfrage im Vergleich zum Vorjahr in allen Märkten wieder deutlich an. Ein noch besseres Ergebnis der Vermietungen ist vielerorts durch einen Mangel an innerstädtischen Topflächen zu erklären und resultierte somit in einem generellen Aufwärtstrend in der Mietpreisdynamik.

Berlin registrierte 2021 mit einem Büroflächenumsatz von 817.000 m² einen Anstieg von rund 24% im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Jahresverlauf

leicht auf 2,8% (2020: 2,4%). Vermietungen konnten einen deutlichen Zugewinn im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen, nicht zuletzt wegen des ungebrochenen Vertrauens in die Bedeutung des Büros für Unternehmen in Deutschland. Wegen des generell nach wie vor niedrigen Leerstandes in Berlin in Kombination mit dem Mangel an Premiumflächen, stieg die Spitzenmiete um 2,50 € je m² auf monatlich 41,00 € je m². Die gewichtete durchschnittliche Monatsmiete bleibt nahezu unverändert zum Vorjahr bei 27,99 € je m² (28,02 € je m² in 2020). Über das Jahr 2021 hinweg wurden rund 510.700 m² an neuer Fläche fertiggestellt, was deutlich weniger ist als zu Anfang des Jahres prognostiziert. Gemäß CBRE Research sollen nun im Jahr 2022 rund 1,2 Mio. m² an Flächen zum Markt hinzukommen. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 20,2 Mio. m².

Das Fertigstellungsvolumen von rund 321.900 m² in 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank leicht um rund 5% gegenüber des Wertes des letzten Jahres. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	817.000	660.500	23,70
Leerstandsrate in %	2,80	2,40	40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,00	38,50	6,50
Spitzenrendite in %	2,50	2,65	-15 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	436.800	330.200	32,30
Leerstandsrate in %	8,60	7,00	160 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	45,50	44,00	3,40
Spitzenrendite in %	2,70	2,90	-20 bps
Düsseldorf			
Büroflächenumsatz in m ²	301.500	293.500	2,70
Leerstandsrate in %	9,00	7,50	150 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	28,50	28,50	0,00
Spitzenrendite in %	2,75	3,00	-55 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	643.900	558.500	15,30
Leerstandsrate in %	4,50	3,80	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	41,50	39,50	5,10
Spitzenrendite in %	2,50	2,55	-5 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

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

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2021 auf 436.800 m². Dies entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um 32,3%. Dies ist vor allem der Rücknahme von Einschränkungen in der zweiten Jahreshälfte zuzuschreiben, welche generell die Vermietungsaktivität in den letzten Quartalen des Jahres unterstützte. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 62% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 8,6% und stieg somit im Vorjahresvergleich um 160 Basispunkte. Auch in Frankfurt konnte die Spitzenmiete aufgrund des Mangels an Premiumflächen einen Anstieg auf 45,50 € je m² pro Monat (+3% im Vergleich zum Vorjahr) verzeichnen. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete hingegen gab unter dem Druck der steigenden Leerstandsquote auf 21,57 € je m² und damit um 7% im Vorjahresvergleich nach. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 200.400 m² über dem Vorjahr (185.800 m²).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2024 insgesamt rund 587.000 m² in der Fertigstellungs-Pipeline. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m² angegeben.

In **Düsseldorf** wurden im vergangenen Jahr rund 301.500 m² an Flächen umgesetzt, was kaum eine Veränderung zu den 293.500 m² Flächenumsatz im Vorjahr zeigt. Qualitativ hochwertige Immobilien mit einem hohen Standard bei der Ausstattungsqualität stehen auch in Düsseldorf im Zentrum des Interesses und stellen 57% des Flächenumsatzes dar. Die Leerstandsrate stieg im vergangenen Jahr um rund 150 Basispunkte auf 9,00%. Dennoch bleibt die Spitzenmiete unbeeindruckt von erhöhtem Druck durch wachsenden Leerstand bei 28,50 € je m² pro Monat konstant gegenüber dem Vorjahresniveau. Ebenso konnten die gewichtete Durchschnittsmiete von rund 15,20 € je m² pro Monat auf 16,30 € je m² pro Monat gesteigert werden. Fertigstellungen rangierten mit 96.300 m² ebenso auf Vorjahresniveau (99.300 m²). Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 9,5 Mio. m².

München konnte 2021 einen Flächenumsatz von 643.900 m² erzielen. Dies entspricht einem Anstieg von 15,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Büro-Leerstandsquote stieg aufgrund von mehr freigezogenen Flächen im Bestand, aber auch von mehr unvermieteten Flächen aus

Fertigstellungen zum Jahresende auf rund 4,5% (+70 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr). Die Spitzenmieten zeigten sich von der Pandemie als auch von wachsendem Leerstand unbeeindruckt. Die erzielbare Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich auf 41,50 € je m² und Monat (+5% im Vergleich zum Vorjahr). Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt mit rund 23,95 € monatlich um deutliche 11,9% 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 321.900 m² im Jahr 2021 (Neubauten und Kernsanierungen) sank im Jahresvergleich um rund 5%. Der Gesamtbestand an Büroflächen belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Covid 19-Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 9,1 Mrd. € lag um knapp 60% über dem Wert des Vorjahres. Das Büroinvestmentvolumen der genannten Städte stieg im Vergleich zum Vorjahr von 2,9 Mrd. € um etwas mehr als 26% auf 3,7 Mrd. €. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Warschau (46%), gefolgt von Budapest (26%), Prag (17%) und Bukarest (11%).

In **Warschau** konnte 2021 ein Investmentvolumen von 5,6 Mrd. € registriert werden, wovon rund 31% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,50% (2020: 4,60%).

Trotz eines weiterhin rückgängigen Investitionsvolumens von 1,8 Mrd. € (2020: 2,7 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 an-

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

haltenden Mangel an entsprechenden Produkten zu erklären. Die Spitzenrendite wird, wie auch im Vorjahr, mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2021 zeigte das Investitionsvolumen in **Budapest** einen positiven Trend und stieg auf 1,2 Mrd. € (2020: 1,0 Mrd. €), wovon rund 82% auf Büros entfielen. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte fielen um 50 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr und lagen bei 5,25%.

Bukarest registrierte 2021 ein Investitionsvolumen von rund 490 Mio. € (-11% im Vergleich zum Vorjahr) wovon rund 81% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird 25 Basispunkte unter dem Vorjahresergebnis mit 6,75% angegeben.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) konnte in 2021 positive Nettoabsorption erreicht werden, obwohl das Gesamtvolumen in allen Märkten, mit Ausnahme von Bukarest, hinter dem Ergebnis des Vorjahres lag. Alle Kernmärkte verzeichneten einen weiteren Anstieg der Leerstandsquoten, wobei der geringste Anstieg in Budapest und der höchste in Warschau zu sehen war. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant mit einem minimalen negativen Trend, mit der Ausnahme von Prag, wo eine positive Entwicklung der Spitzenmieten zu sehen ist.

Zum Jahresende 2021 betrug die Bürogesamtfläche in **Warschau** rund 6,1 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 325.000 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 323.000 m² im Bau. Im Laufe des Jahres 2022 wird eine Flächenausdehnung um rund 230.000 m² erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2021 mit 356.600 m² nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 280 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 12,70% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,50 € je m²

monatlich und somit 0,50 € je m² höher als im Vorjahr. Die gewichtete Durchschnittsmiete in zentralen Lagen, konnte sich leicht auf 19,50 € je m² verbessern.

Geprägt durch einen Mangel an neuen Flächen verzeichnete der Büroimmobilienmarkt in **Prag** 2021 ein weiteres ruhiges Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2021 um rund 57.000 m² auf rund 3,8 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 217.300 m² ca. 21,5% mehr Volumen als im Vorjahr, liegt aber noch deutlich unter den Werten des Jahres 2019. Die Leerstandsrate stieg um 80 Basispunkte auf 7,80% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch aufgrund des Mangels an neuen Angeboten auf monatlich 24,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2021 bei rund 217.900 m² und bewegte sich damit in etwa um 14,7% über dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 4,0 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2021 wie erwartet mit 44.500 m² weit unter dem Vorjahreswert, dennoch wird für das kommende Jahr ein neuer Rekordwert von bis zu 303.000 m² von CBRE Research erwartet. Die Leerstandsrate erhöhte sich minimal um 10 Basispunkte auf 9,20%. Bedingt durch die hohe Anzahl an erwarteten Fertigstellungen im Jahr 2022 und 2023 ist ein weiterer Anstieg des Leerstandes zu erwarten. Die Spitzenmiete hat sich im Vorjahresvergleich weiter verringert und wird nun mit 24,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis zum Jahresende 2021 wurden in **Bukarest** rund 162.800 m² Bürofläche vermietet, ein Anstieg von 16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 245.100 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um weitere 70 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 13,10%. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb konstant bei monatlich 18,75 € je m².

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEuropÄISCHEN KERNMÄRKEN

	2021	2020	Veränderung in %/bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	356.600	383.000	-6,90
Leerstandsrate in %	12,70	9,90	280 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,50	25,00	2,00
Spitzenrendite in %	4,50	4,60	10 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	217.300	178.800	21,50
Leerstandsrate in %	7,80	7,00	80 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	22,50	6,70
Spitzenrendite in %	4,25	4,25	0 bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	217.900	190.000	14,70
Leerstandsrate in %	9,20	9,10	10 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	24,00	25,00	-4,00
Spitzenrendite in %	5,25	5,75	-50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	163.800	141.200	16,00
Leerstandsrate in %	13,10	12,40	70 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,75	18,75	0,00
Spitzenrendite in %	6,75	7,00	-25 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, Polen, Tschechien, 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 2021 um rund 12% auf 6,3 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2020: 5,6 Mrd. €). Davon entfallen 5,0 Mrd. € (80% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 1,1 Mrd. € (18%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 162 Mio. € (3%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen⁹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 60% 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 122.805 m² (2020: 142.751 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 219.074 Tsd. € (2020: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 246.783 Tsd. €). 2021 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.484 Tsd. € (2020: 15.662 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2021 wurden rund 20.670 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2020: rund 21.800 m²). Davon betreffen ca. 17.480 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote betrug im Bestandsportfolio rund 84% (2020: 88%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 investierte die Gesellschaft 165 Tsd. € (2020: 1.741 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen in Mieterausbauten im Bürogebäude ViE.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2021 setzte CA Immo ihren Weg der Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien mit dem erfolgreichen Verkauf des Bürogebäudes Wolfganggasse 58-60 in Wien (20.300 m²) fort. Aus dem Verkauf wurde ein Ertrag von 14.683 Tsd. € erzielt.

⁹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2021 einen Anstieg der **Mieterlöse** um 9% auf 16.877 Tsd. € (2020: 15.430 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich ebenfalls um 9% von 4.912 Tsd. € in 2020 auf 5.335 Tsd. € in 2021. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen fielen im Jahresvergleich um -14% auf 7.825 Tsd. € (2020: 9.139 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem 2%igen Anstieg der **Umsatzerlöse** auf 30.739 Tsd. € (2020: 30.228 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 78%, Deutschland 1%, Osteuropa 21%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen um 164% und beliefen sich auf 15.521 Tsd. € (2020: 5.881 Tsd. €). Aus dem Verkauf der Liegenschaft Wolfganggasse 58-60 in Wien wurden im Geschäftsjahr 2021 Erträge in Höhe von 14.683 Tsd. € (2020: 0 Tsd. €) erzielt. In 2021 wurden keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen (2020: 5.137 Tsd. €). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 194 Tsd. € (2020: 304 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Anwaltskosten, die Hauptversammlung sowie frustrierte Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Gesellschaftskauf. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 644 Tsd. € (2020: 440 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** stieg im Vorjahresvergleich um 5% von 15.388 Tsd. € in 2020 auf 16.113 Tsd. € in 2021. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 72 Dienstnehmer (2020: 70).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf -8.140 Tsd. € (2020: -11.532 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften vorgenommen (2020: -3.688 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betrugen insgesamt -20.251 Tsd. € (2020: -47.919 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von -861 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf -26.297 Tsd. € und beinhaltete 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. Die den Immobilien

direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -7.013 Tsd. € (2020: 8.673 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von -12.377 Tsd. € (2020: -12.949 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem positiven **Betriebsergebnis** in Höhe von 1.757 Tsd. € im Vergleich zu -38.730 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 179.486 Tsd. € (2020: 123.378 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von -34.496 Tsd. € (2020: -3.502 Tsd. €) gegenüber.

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 14.109 Tsd. € (2020: 19.796 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ belief sich auf 3.315 Tsd. € (2020: 431 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 11.366 Tsd. € (2020: 3.619 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.675 Tsd. € (2020: 3.397 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -34.496 Tsd. € (2020: -3.239 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt -34.174 Tsd. € (2020: -1.026 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um -9% auf -31.460 Tsd. € (2020: -34.634 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** sanken um -2% und betrugen -2.161 Tsd. € (2020: -2.200 Tsd. €). Die Kosten und Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen betrugen -1.222 Tsd. € (2020: -227 Tsd. €). Die Negativzinsen stiegen von -896 Tsd. € in 2020 auf -2.248 Tsd. € in 2021. Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf -1.074 Tsd. € zurück (2020: -2.588 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von -766 Tsd. € in 2020 auf -74 Tsd. € in 2021. Mit -24.691 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei -27.957 Tsd. € und beinhalteten auch den Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 30% auf 142.320 Tsd. € (2020:

109.088 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 144.077 Tsd. € (2020: 70.358 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 2.684 Tsd. € (2020: 12.745 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2021 ein **Jahresüberschuss** von 146.761 Tsd. € nach 83.103 Tsd. € per 31. Dezember 2020 (+77%). Nach Berücksichtigung des nach erfolgte Dividendenausschüttung von insgesamt 6,00 € je dividendenberechtigter Aktie verbleibenden Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 293.378 Tsd. € (2020: 814.502 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 440.139 Tsd. € (2020: 897.605 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2021

Nach eingehender Prüfung hat der Vorstand beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vorzuschlagen, von der ursprünglichen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende in Höhe von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 160.577 Tsd. € (2020: 139.521 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -56.312 Tsd. € (2020: -195.735 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -512.467 Tsd. € (2020: 690.347 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 4.460.251 Tsd. € per 31.12. 2020 auf 4.081.488 Tsd. € per 31.12.2021.

Das **Anlagevermögen** stieg leicht von 3.725.856 Tsd. € per 31. Dezember 2020 auf 3.733.454 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2021 bei 91% (31.12.2020: 84%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 1.211 Tsd. € (31.12.2020: 542 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Nach erfolgreichem Verkauf des Objekts Wolfganggasse 58-60 in Wien umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft zum Bilanzstichtag insgesamt sieben Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 219.074 Tsd. € (31.12.2020: 246.783 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um -11% und belief sich insgesamt auf 220.036 Tsd. € (31.12.2020: 248.077 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (2020: -3.688 Tsd. €) und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (2020: 5.137 Tsd. €) vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich um 1% auf 3.512.207 Tsd. € (31.12.2020: 3.477.237 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.219.268 Tsd. € (31.12.2020: 2.938.724 Tsd. €). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen sowie dem Ankauf mehrerer Gesellschaften. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 zwei Tochtergesellschaften in Österreich verschmolzen.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen signifikanten Rückgang um -53% von 724.466 Tsd. € per 31. Dezember 2020 auf 339.524 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Rückgang ist vor allem auf die per 15. Dezember 2021 erfolgte Auszahlung der von der außerordentlichen Hauptversammlung Ende November 2021 beschlossenen Basiszusatzdividende in Höhe von 2,50 € je dividendenberechtigter Aktie sowie auf die Zahlung von Zuschüssen an Tochtergesellschaften zurückzuführen. Die **Forderungen** verzeichneten einen Anstieg um 77% auf 53.308 Tsd. € (31.12.2020: 30.048 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2021 über **liquide Mittel** in Höhe von 286.216 Tsd. € (31.12.2020: 694.418 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag um -10% auf 2.213.327 Tsd. € (31.12.2020: 2.470.783 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 54% (31.12.2020: 55%). Das Anlagevermögen war zu 59% (31.12.2020: 66%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 18.641 Tsd. € (31.12.2020: 43.439 Tsd. €). Im Vorjahr stellte die Rückstellung für Gerichtsgebühren (in Höhe von 25.475 Tsd. € zum 31.12.2020) für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) die größte Position dar. Diese Gerichtsgebühren wurden im Vorjahr im sonstigen Steueraufwand berücksichtigt. Für Prämien wurde ein Betrag von 8.774 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2020: 6.730 Tsd. €). Die Rückstellungen für Derivatgeschäfte betragen 3.547 Tsd. € (31.12.2020: 6.657 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.939.666 Tsd. € per Jahresende 2020 auf 1.843.375 Tsd. € per 31. Dezember 2021. Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 sukzessive erhöht. Nach der vollständigen Wandlung der Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. € und der Tilgung einer im Juli 2021 fälligen Unternehmensanleihe (107 Mio. €) notieren zum Bilanz-

stichtag sechs Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen beläuft sich auf 1.434.032 Tsd. € (31.12.2020: 1.741.481 Tsd. €).

Bei den Unternehmensanleihen 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 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen ausschließlich Investitionskredite und belaufen sich auf 100.833 Tsd. € (31.12.2020: 111.134 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2020	Kapitalerhöhung	Dividende	Jahresergebnis	31.12.2021
Grundkapital	676.316	55.892	0	0	732.208
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	144.118	0	0	998.959
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	897.605	0	-604.227	146.761	440.139
Summe Eigenkapital	2.470.783	200.010	-604.227	146.761	2.213.327

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** ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 84% (rund 88% per 31. Dezember 2020).
- **Leerstandsquote** zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Renditen eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG weist zum 31. Dezember 2021 eine Leerstandsquote von rund 16% aus (31. Dezember 2020: rund 12%).
- **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 2021 auf 3,9 Jahre (31. Dezember 2020: 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 Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.
- **Lokale Präsenz** und **Marktkenntnis:** Eine dezentrale Organisationsstruktur mit eigenen Niederlassungen in den Kernmärkten sichern eine effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.
- **Reduktion der CO₂-Emissionsintensität** des Bestandsportfolios als Indikation für eine gezielte aktive Verbesserung der energetischen Leistung der Gebäude und dadurch Erhöhung der Attraktivität des Bestandsportfolios. CA Immo konzentriert sich dabei insbesondere auf Maßnahmen wie Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude. Renovierungsmaßnahmen und Modernisierung, schrittweiser Umstieg auf erneuerbare Energiequellen sowie Übernahme eigener Projektfertigstellungen, die unter nachhaltigen Aspekten realisiert wurden, in den eigenen Bestand.

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

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo gezielt und in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld.

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 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 Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen	Eintritte / Austritte	Neueinstellungen ²⁾	Fluktuation ³⁾
	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung in %	2021 Ø	31.12.2021 in %	2021	2021 in %	
Österreich	80	92	15	86	62	21/10	24	12
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	252	247	-2	250	39	15/20	6	8
Osteuropa	105	102	-3	106	72	10/13	9	12
Gesamt	437	441	1	442	51	46/43	10	10

¹⁾ Headcounts, davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 31 karenzierte Mitarbeiter; excl. 20 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen, die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1, 402)

²⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount)

³⁾ Fluktuation: Personalabgang 2021 / durchschnittliche Beschäftigte 2021 (Headcount);

⁴⁾ Ende 2021 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 19 lokale Mitarbeiter beschäftigt

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aufgrund der Change-of-Control-Klausel der Wandelanleihe, die durch das Starwood-Angebot ausgelöst wurde, haben nahezu alle Inhaber der Wandelanleihe ihr Wandlungsrecht ausgeübt. Die Wandlungsrechte wurden seit Ende April durch bedingtes Kapital und teilweise durch die Ausgabe von neuen Aktien bedient. Insgesamt erhöhte sich die Gesamtzahl der Stimmrechte von 98.808.336 um 7.688.090 auf insgesamt 106.496.426 Stimmrechte. Das Grundkapital erhöhte sich ab Ende April 2021 von 718.336.602,72 € um insgesamt 55.892.414,30 € und betrug zum Bilanzstichtag 774.229.017,02 €, das sich auf vier Namensaktien und 106.496.422 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € verteilt. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 58% per 31. Dezember 2021 (61.654.765 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, die mit Ausnahme von Petrus Advisers Ltd. (4,57% per 18. März 2022) jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([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. Zur Bedienung der ausgeübten Wandlungsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wurde – neben dem hierfür zu Verfügung stehenden bedingten Kapital – ein genehmigtes Kapital in Höhe von 9.098.448,62 € verwendet, sodass per 31. Dezember 2021 ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 350.069.852,74 € besteht, das bis

längstens 18. September 2023 in Anspruch genommen werden kann.

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

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären 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 2021 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5% 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 scheidern mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁰⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2021 geltenden Fassung (vom Jänner 2021) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2021 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/corporate-governance) 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

Der Einmarsch Russlands in der Ukraine hat die Weltwirtschaft erschüttert. Die unmittelbaren globalen Auswirkungen werden eine höhere Inflation, ein geringeres Wachstum und Verwerfungen an den Finanzmärkten sein. Die Krise hat die Unsicherheit und die Volatilität an den globalen Aktien- und Finanzmärkten deutlich erhöht. Die wichtigsten Aktienindizes haben sich seit Ausbruch der Krise negativ entwickelt, und die Fremdkapitalmärkte waren eine Zeit lang vollständig geschlossen oder sind derzeit nur sehr eingeschränkt zugänglich. Das Risiko einer weiteren Eskalation des Konflikts und zusätzlicher geopolitischer Spannungen muss weiterhin beobachtet werden.

Die CA Immo Gruppe hat keine Immobilien in Russland oder der Ukraine im Portfolio, die Entwicklungen auf den Aktien- und Finanzmärkten werden sehr genau beobachtet. Darüber hinaus begegnen wir dem Wechselkursrisiko, indem wir die Mieten grundsätzlich an den Euro koppeln und liquide Mittel in Fremdwährungen laufend in Euro konvertieren. Damit ist die CA Immo Gruppe keinem wesentlichen Währungsrisiko ausgesetzt.

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen und Gegenmaßnahmen können Auswirkungen auf die Bilanz der CA Immo Gruppe haben. Die globalen Auswirkungen des Krieges könnten sich auf die Bewertung von Forderungen und die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle auswirken. Weiters ist bei der Bewertung von Immobilien aufgrund der Unsicherheit erhöhte Vorsicht geboten. Wir evaluieren laufend die aktuellen Entwicklungen und möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Trotz der Ungewissheit und möglicher direkter und indirekter Auswirkungen geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg die erfolgreiche Geschäftstätigkeit des Unternehmens langfristig nicht beeinträchtigen wird.

Das Auftauchen neuer Covid-19-Varianten könnte die Pandemie weiter anheizen und zu einer erneuten wirtschaftlichen Störung führen. Um das Risiko weiterer gefährlicher Covid-19-Varianten zu verringern, ist ein weltweiter Zugang zu Impfstoffen, Tests und Behandlungen unerlässlich. Dazu müssen die Vorräte aufgestockt, die Versorgungssysteme in den einzelnen Ländern verbessert und die internationale Verteilung gerechter gestaltet werden. Darüber hinaus bedeuten Unterbrechungen der Versorgungskette, die Volatilität der Energiepreise und der lokale Lohndruck, dass die Unsicherheit hinsichtlich der Inflation und des geldpolitischen Kurses groß ist. Wenn

die führenden Volkswirtschaften die Leitzinsen anheben, könnten Risiken für die Finanzstabilität und die Kapitalströme, Währungen und Haushaltspositionen der Schwellen- und Entwicklungsländer entstehen, zumal die Verschuldung in den letzten zwei Jahren erheblich gestiegen ist.

Portfolio - Strategie

Neben der verstärkten Fokussierung des Portfolios auf Class-A-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten.

Die besondere Synergie, ein erfahrener Entwickler von Green Buildings und Manager eines internationalen Class-A-Büroportfolios in attraktiven Metropolregionen zu sein, macht uns zum idealen Partner für Blue-Chip-Unternehmen. Diese Stärken wollen wir nutzen und weiter ausbauen, um unsere gute Marktposition langfristig zu festigen.

Der gewinnbringende Verkauf von nicht-strategischen Objekten im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms soll zudem zu einem starken EBITDA-wirksamen Verkaufsergebnis und einem entsprechenden Liquiditätszufluss führen. Die Reinvestition der Verkaufserlöse in Akquisitionen von strategischen Anlageobjekten oder in die Entwicklungspipeline des Unternehmens zielt auf die Optimierung der Qualität des Portfolios hinsichtlich Lage, baulicher und nachhaltiger Qualität sowie der Effizienz der Bewirtschaftung.

Im Zuge dieses Programms zur Portfolio-Optimierung haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat von CA Immo den Start der Evaluierung aller strategischen Optionen für Rumänien beschlossen, einschließlich eines potenziellen Verkaufs des gesamten Portfolios.

Development

Im Jahr 2021 konnten wir mit der Fertigstellung von Büroprojekten in Prag und Mainz wie geplant drei weitere eigene Projektfertigstellungen in unser Portfolio aufnehmen. Das größte Entwicklungsprojekt der CA Immo, ONE in Frankfurt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 430 Mio. €, wird im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt. Weiters wird das Büroprojekt Grasblau in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 70 Mio. €) voraussichtlich gegen Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt.

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.

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2022 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreinsniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).
- Die Entwicklung der allgemeinen Zinsniveaus.
- Verfügbarkeit und Kosten langfristiger Fremdfinanzierungen (sowohl besicherte Finanzierungen von Banken auf Immobilienebene als auch unbesicherte Kapitalmarktfinanzierungen auf Konzernebene) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo.
- Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- 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

Anfang November 2021 beantragte der Mehrheitsaktionär SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um eine Sonderdividende in Höhe von 5,00 € je dividendenberechtigter Aktie zu beschließen, die in zwei Tranchen an alle Aktionäre ausgezahlt werden soll. Die außerordentliche Hauptversammlung fand am 30. November 2021 statt und beschloss, die vorgeschlagenen Beschlüsse anzunehmen.

Nach eingehender Prüfung haben wir beschlossen, der am 5. Mai 2022 stattfindenden Hauptversammlung vor-

zuschlagen, von der bisherigen Dividendenpolitik abzuweichen und den gesamten Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass, wie oben dargestellt, bereits im Geschäftsjahr 2021 aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 eine Dividende in Höhe von 3,50 € je Aktie ausgeschüttet wurde und im laufenden Geschäftsjahr am 15. März 2022 eine weitere Dividende von 2,50 € je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen geopolitischen Umfelds und der gestiegenen Unsicherheit und Volatilität an den Märkten ist für das Geschäftsjahr 2021 keine zusätzliche Dividendenzahlung geplant.

Jahreszielsetzung 2022

Aufgrund zahlreicher dynamischen Veränderungsfaktoren sowohl in Bezug auf die Rahmenbedingungen für den Bürobereich als auch aus operativer Sicht für das laufende Geschäftsjahr planen wir im zweiten Quartal das FFO I-Ziel für das Geschäftsjahr 2022 zu konkretisieren.

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 (Pandemenschutz) im Fokus.

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

RISIKOBERICHT

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Projektentwicklungsrisiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Investment Property Risiken

Leerstandsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Mieterausfallsrisiko

Finanzrisiken

Währungsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Liquiditätsrisiko
Steuerrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales (gesellschaftliches) Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des 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 beispielsweise zum Thema „Covid-19-Pandemie“). 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 u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die kontinuierliche Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige

gige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr war auch das Jahr 2021 gesamtheitlich von den Auswirkungen der globalen Covid-19-Pandemie geprägt. Viele Länder haben erneut allgemeine Lockdowns und Reisebeschränkungen verhängt. Infolgedessen war die Marktaktivität in vielen Sektoren weiterhin stark beeinträchtigt.

Auch die Immobilienbranche spürt bereits jetzt die Folgen der Pandemie. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Nach wie vor müssen Hotels wegen geringer Auslastungsraten schließen. Der Einzelhandel verzeichnet erhebliche Umsatzeinbußen und stellt vermehrt Anfragen hinsichtlich Mietstundung bzw. Mietreduktion. Baustellen können teilweise nicht wie geplant betrieben werden. CA Immo spürt im Bereich der Baustellen die ersten Folgen, dennoch kam es selbst nach zwei Jahren Pandemie bisher zu keinen wesentlichen zeitlichen oder finanziellen Einbußen. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte sind allerdings weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer und schwerwiegender werden sich die Auswirkungen gestalten. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Die tatsächlichen Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer permanenten Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des Betriebsverlaufs (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 immobilien-spezifischen Folgen sind nicht gänzlich absehbar (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Konsequenzen für geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt aber auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie 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 oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern 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.

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 zudem die Gefahr, dass Immobilien nur noch übersteuert 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.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie samt den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen auf die Immobilienmärkte und der Schwierigkeit, zwischen kurzfristigen Auswirkungen und längerfristigen strukturellen Marktveränderungen unterscheiden zu können, überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2021, wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2021 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.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die langfristige strukturelle Trends wie zunehmende Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, laufende Evaluierung der Strategie, kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus 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 60% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Zielgröße des Deutschland Anteils von 60 bis 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 mehr als 50% angestrebt. In Punkto Assetklassen konzentriert sich

CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden 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 fallen lediglich das Bürogebäude Skygarden in München sowie die Projektentwicklung ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als ein Drittel des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2021 wurden rund 22% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% an den Gesamtmietelerlösen sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von der 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 zehn Jahre betragen.

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

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

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

Alle Kernstädte von CA Immo verzeichneten durch die herausfordernden Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem 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 2021 teilweise rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2022 entwickeln werden. Darüber hinaus 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 unterschiedlichen Anträgen auf Reduzierung der Mietzahlungen konfrontiert. 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 sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der negativen Auswirkungen der 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 eigenen 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 behördlich angeordnete Pandemie-Maßnahmen wie Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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

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

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies 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. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen aufgrund der Pandemie ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Bemessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall

wäre. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken inhouse 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 (z. B. Genehmigungsrisiko), bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Investment Properties und rund 15% Developments in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

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

FINANZRISIKEN

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbesondere zur Refinanzierung bestehender 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. 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 Investment Grade – Long Term Issuer **Rating** von Moody's (aktuell Baa3 mit Ausblick negativ) auf einem akzeptablen Niveau zu halten, 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 (z. B. 3-jährige RCF über 300 Mio. €). Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative

und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

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.

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 96% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten erhöht. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Steuerliche Risiken

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

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

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

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

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

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

Währungsrisiken

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

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

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Der deutsche **Immobilientransaktionsmarkt** zeigte sich 2021 unbeeindruckt vom Pandemiegeschehen und den Entwicklungen in den umliegenden Ländern und konnte ein Rekordergebnis hinsichtlich des Investitionsvolumens erzielen. Bedingt durch eine saisonale Abschwächung der Pandemie und die staatlichen Hilfen für Unternehmen, war auch kein weiteres Einbrechen des österreichischen Immobilienmarktes, wie es im Vorjahr zu erkennen war, festzustellen. Auch in Zentral- und Osteuropa waren die Auswirkungen der Pandemie und deren wirtschaftliche Konsequenzen auf die Immobilienmärkte im Jahr 2021 bereits weniger zu erkennen als im Vorjahr. Die positive Dynamik der letzten Jahre vor Beginn der Pandemie konnte langsam wiederaufgenommen werden. Dies zeigt sich auch in CA Immos Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Allerdings kann in der gegenwärtigen Situation nicht ausgeschlossen werden, dass sich der

Immobilienmarkt wieder rückläufig entwickelt, Transaktionen aufgrund von Problemen in der Preisfindung und Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden.

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

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar

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

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

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten eine Schadenersatzklage aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags eingebracht. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und nicht rechtskräftigen Strafurteile vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist

final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich. Für das Schadenersatzverfahren wurde 2020 eine Prozesskostenrückstellung für Gerichtsgebühren erster Instanz in Höhe von rund 25 Mio. € gebildet; die Zahlung der Gerichtsgebühren erfolgte aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts in 2021. Gegen dieses Urteil hat CA Immo Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof eingebracht.

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

ESG-RISIKEN

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

Environmental Risiken

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

um zum ehrgeizigen Ziel der Klimaneutralität in Europa bis 2050 beitragen zu können.



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

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

Detaillierte Informationen hierzu – insbesondere zu Klimarisiken und -chancen einschließlich Risikoeinschätzung – finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften umfassen effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc.. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten

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

Soziale Risiken



Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie soziale Aspekte einer nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

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

Governance Risiken



Eine vorbildliche Corporate Governance stellt für CA Immo eine Chance zur langfristigen Wertsteigerung dar. Umgekehrt birgt die Nichtbeachtung von Governance- und Compliance-Standards hohe Risiken, die von Strafen und Bußgeldern bis hin zum Verlust der Reputation reichen können. Hierzu zählen nicht nur die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben, Governance-Regeln und (internen) Richtlinien, sondern auch ein transparenter Umgang mit Interessenkonflikten, die Gewährung einer angemessenen Vergütung, die Förderung einer offenen Kommunikation mit allen Stakeholdern sowie die Einhaltung unserer ethischen Grundsätze und Unternehmenswerte. CA Immo positioniert

sich klar gegen jede Form von Ungleichbehandlung, Menschenrechtsverletzungen, organisiertem Verbrechen (z. B. Betrug, Erpressung, Bestechung und Korruption), Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Dagegen wollen wir auf allen Ebenen Integrität und Vielfalt fördern.

Dem Korruptionsrisiko wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Geschenke- und Spenden-Richtlinie Rechnung getragen. Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische Hinweisgebersystem ([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.

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

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind unter [Unsere Werte \(caimmo.com\)](https://caimmo.com) abrufbar.

Wien, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



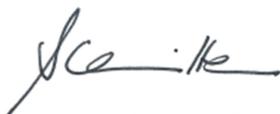
Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

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, 23.3.2022

Der Vorstand



Silvia Schmitt-Walgenbach
(Chief Executive Officer)



Dr. Andreas Schillhofer
(Chief Financial Officer)



Keegan Viscius
(Chief Investment Officer)

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

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, 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 2021 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 Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Titel

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2021 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.219.268) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 292.666) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 34.488 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 1.675 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 2021 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten 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
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

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

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

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

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, die-se 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 auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. September 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 23. März 2022

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto eh

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 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 07-550
ir@caimmo.com

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

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



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

