
JAHRESFINANZBERICHT 2023
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

23

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT

Konzernstruktur	1
Immobilienmärkte	2
Immobilienvermögen	5
Bestandsimmobilien	8
Immobilienvermögen in Entwicklung	12
Immobilienbewertung	14
Finanzierungen	16
Ergebnisse	21
Ausblick	29
EPRA Kennzahlen	31
Nachtragsbericht	36
Risikobericht	37
Informationen gem. § 243 A UGB	50
ESG-Bericht	53
ESG-Anhang	93

KONZERNABSCHLUSS

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	108
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	109
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2023	111
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	112
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	114
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2023	116

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS) 219

BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS) 220

JAHRESABSCHLUSS 1

LAGEBERICHT 28

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (EINZELABSCHLUSS) 61

BESTÄTIGUNGSVERMERK (EINZELABSCHLUSS) 62

KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM 68



KONZERN- LAGEBERICHT 2023

ONE
Frankfurt/Main

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Serbien vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Eine weitere Tochter- bzw. Holdinggesellschaft besteht – nach der Liquidation aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus Rumänien – nunmehr lediglich noch in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 umfasst der Konzern insgesamt 145 Gesellschaften (31.12.2022: 144) mit 348 Mitarbeitern (31.12.2022: 392). In Vollzeit-äquivalenten (FTE) beträgt der Mitarbeiterstand zum Stichtag 31. Dezember 2023 307,4 (31.12.2022: 346,4). Exklusive omniCon beträgt die Mitarbeiterzahl zum Stichtag 264 sowie die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE) 229,75.

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

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen und Tschechien. Im Geschäftsjahr 2023 wurde im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms die Einstufung Ungarns als nicht-strategischer Markt beschlossen und gleichzeitig der Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien.

Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag). Mit rund 66% am Gesamtportfolio ist Deutschland wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE (31.12.2022: 5,9 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 241 Mio. € (31.12.2022: 261 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum Stichtag ausschließlich Bestandsimmobilien sowie eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Bilanzwert von rd. 347 Mio. € (31.12.2022: 477 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	12	13
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Deutschland	100	95
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	22
Zentral- und Osteuropa ²⁾	33	36
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	0	0
Konzernweit	145	144
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	22	22

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaft in den Niederlanden

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die CA Immo Deutschland GmbH mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden Großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die DRG Deutsche Realitäten GmbH – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement wurde bis 31.12.2023 durch die CA Immo Konzerngesellschaft omniCon durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Zentral- und Osteuropa (CEE)

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

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Sowohl in Deutschland, Österreich als auch der CEE-Region begann das Jahr 2023 vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Turbulenzen. Während sich die Beschäftigung in Europa zwar besser entwickelte als erwartet, wirkten sich die Zinserhöhungen im Laufe des Jahres auf alle Wirtschaftszweige aus, wobei der Immobiliensektor hier von besonders stark betroffen war. Obwohl es gegen Ende des Jahres 2023 einen rückläufigen Trend in Bezug auf die Inflation gab, belasteten ihre anhaltenden Auswirkungen die wirtschaftlichen Entscheidungen. Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt führte dies zu stark gedämpften Investitionsverhalten bei Mietern und Investoren gleichermaßen.

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien stand im Jahr 2023 vor großen Herausforderungen. Höhere Finanzierungskosten und eine unterschiedliche Dynamik in verschiedenen Immobiliensegmenten dämpften den Investitionswillen vieler Marktteilnehmer. Die Kapitalwerte wurden in allen Märkten durch den anhaltenden Renditeanstieg und das langsamere Mietwachstum negativ beeinflusst.

Die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien sind in Deutschland zwischen 125 Basispunkten (München) und 145 Basispunkten (Berlin) deutlich gestiegen. Da die Renditen bereits vor dem Stimmungsumschwung am Markt vergleichsweise höher waren, wirkte sich die Renditeverschiebung weniger stark auf die Spitzenrenditen in den CEE-Ländern aus. Diese stiegen zwischen 60 Basispunkten (Prag, Warschau) und 110 Basispunkten (Wien).

Das Jahr 2023 wird mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 64% gegenüber dem Vorjahr (alle Segmente) als eines der schwächsten seit über zehn Jahren in Erinnerung bleiben. Die Auswirkungen der Rahmenbedingungen auf Transaktionen von Büroimmobilien waren sogar noch gravierender: Die vier wichtigsten deutschen CA Immo Kernmärkte verzeichneten einen Rückgang auf knapp über 2,1 Mrd. € (–85% gegenüber dem Vorjahr). Die Transaktionsmärkte in CEE und Österreich konnten sich mit knapp 2,0 Mrd. € Transaktionsvolumen (–38% im Jahresvergleich) besser behaupten, was zum Teil auf die höhere Aktivität von inländischen Investoren zurückzuführen war.

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen, gemessen am Neuvermietungsumsatz (neuvermietete Flächen, ohne Vertragsverlängerungen), belief sich in 2023 in den acht CA Immo Märkten auf 2,87 Mio. m² (–15% gegenüber dem Vorjahr). Die an der Nettoabsorption gemessene Nachfrage (Veränderung der vermieteten Fläche) ist 2023 in denselben Märkten auf minus 29.000 m² gesunken (gegenüber 911.000 m² im Jahr 2022), was zeigt, wie das Streben nach Flächeneffizienz der Mieter zu einer treibenden Kraft des Marktes wurde.

Der deutlichste Rückgang der Vermietungsaktivitäten auf aggregierter Basis wurde im Finanz- und IT-Sektor beobachtet, während sich die Vermietungsaktivitäten an Mieter professioneller Dienstleistungen oder dem öffentlichen Bereich vergleichsweise besser darstellten.

Mieten

Die Spitzenmieten in den CA Immo Märkten stiegen im Jahr 2023 weiter an, wenn auch im Durchschnitt langsamer als in den vergangenen Jahren. Frankfurt und München führten traditionell die Rangliste der teuersten Bürostandorte in Deutschland an, mit 47,50 € pro m² in Frankfurt (+3% im Jahresvergleich) und 45,00 € pro m² in München (+4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmieten in Berlin erreichten 44,00 € pro m² (+1% im Jahresvergleich) und 40,00 € pro m² in Düsseldorf (+5% im Jahresvergleich).

In der CEE-Region und in Österreich glichen sich die Spitzenmieten auf den Märkten mit einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weiter an. Die Spitzenmieten für Büros in Wien erreichten 28,00 € pro m² (+4% im Jahresvergleich), während sie in Prag und Warschau 27,50 € pro m² bzw. 27,00 € pro m² betragen (beide +4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmiete in Budapest erreichte trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem gestiegenen Leerstand 25,00 € pro m² (+4% gegenüber dem Vorjahr).

Der Trend, dass die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Spitzensegment langsamer steigen, setzte sich auch 2023 fort.

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2023 wurden in den vier wichtigsten deutschen Märkten 1,1 Mio. m² neue Büroflächen fertiggestellt (+14% gegenüber dem Vorjahr). Nur Düsseldorf verzeichnete einen Rückgang des Angebots an neuen Büroflächen (–52%).

Verzögerungen bei neuen Bauvorhaben und insgesamt schrumpfende Baupipelines haben in den meisten CEE-Märkten und in Wien zu einem Rückgang bei Fertigstellungen im Jahr 2023 geführt. In Prag wiederum wurden mehr Flächen fertiggestellt (+32% im Jahresvergleich), allerdings hauptsächlich aufgrund einer sehr niedrigen Vergleichsbasis im Vorjahr.

Aktuelle Prognosen, die einen moderaten Anstieg an Fertigstellungen, vor allem auf den deutschen Märkten, vorhersagen, werden 2024 auf die Probe gestellt, da einige der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen fortbestehen dürften und viele Immobilienentwickler wohl weiterhin mit einem engeren finanziellen Handlungsspielraum konfrontiert sein werden.

Das hohe Fertigstellungsvolumen glich die ansonsten solide Nachfrage in Berlin aus, wo die Leerstandsquote auf 5,7% anstieg. Ein Nachfragerückgang trug zu einem schwächeren Ergebnis in München bei, wo der Leerstand 6,7% erreichte. Die Leerstandsquoten in Frankfurt und Düsseldorf haben im Jahr 2023 zweistellige Werte erreicht (10,2% bzw. 10,8%).

Ein signifikanter Rückgang an Fertigstellungen konnte den Nachfragerückgang nicht vollständig ausgleichen, weshalb der Leerstand in Budapest auf 13,3% stieg. Andererseits haben eine vergleichsweise starke Absorption und ein schwächeres Angebot die Leerstandsraten in Warschau (10,4%), Prag (7,2%) und Wien (3,5%) verringert.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

	2023	2022	Veränderung in % / Basispunkten
Berlin			
Vermietungsleistung in m ²	582.700	741.200	-21%
Fertigstellungen in m ²	464.200	396.200	+17%
Leerstandsquote in %	5,7	3,4	+227 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	44,00	43,50	+1%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,55	+145 bps
Düsseldorf			
Vermietungsleistung in m ²	281.500	287.500	-2%
Fertigstellungen in m ²	56.900	119.600	-52%
Leerstandsquote in %	10,8	9,8	+100 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	40,00	38,00	+5%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,80	+130 bps
Frankfurt am Main			
Vermietungsleistung in m ²	348.100	369.000	-6%
Fertigstellungen in m ²	141.700	123.900	+14%
Leerstandsquote in %	10,2	8,7	+149 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,50	46,00	+3%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,75	+135 bps
München			
Vermietungsleistung in m ²	457.500	736.500	-38%
Fertigstellungen in m ²	447.200	332.700	+34%
Leerstandsquote in %	6,7	4,4	+239 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,00	45,00	+4%
Spitzenrenditen in %	4,80	3,55	+125 bps
Budapest			
Vermietungsleistung in m ²	352.000	247.000	+43%
Fertigstellungen in m ²	102.800	267.400	-62%
Leerstandsquote in %	13,3	11,3	+200 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	25,00	24,00	+4%
Spitzenrenditen in %	6,75	6,00	+75 bps
Prag			
Vermietungsleistung in m ²	238.900	295.300	-19%
Fertigstellungen in m ²	98.400	74.300	+32%
Leerstandsquote in %	7,2	7,7	-55 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,50	26,50	+4%
Spitzenrenditen in %	5,40	4,80	+60 bps
Wien			
Vermietungsleistung in m ²	175.000	171.000	+2%
Fertigstellungen in m ²	55.700	128.500	-57%
Leerstandsquote in %	3,5	3,9	-39 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	28,00	27,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,90	+110 bps
Warschau			
Vermietungsleistung in m ²	433.600	522.700	-17%
Fertigstellungen in m ²	61.200	236.800	-74%
Leerstandsquote in %	10,4	11,6	-121 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,00	26,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,85	5,25	+60 bps

Quelle: CBRE Research, Q4 2023

IMMOBILIENVERMÖGEN

Geschäftsfelder und Kernmärkte

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

5,2 Mrd. € Immobilienvermögen

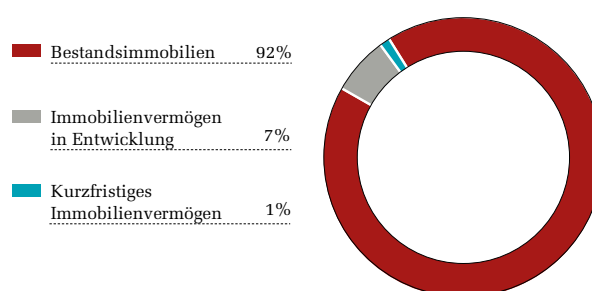
Der Übernahme eines von CA Immo entwickelten Büroprojekts in den eigenen Bestand standen diverse Liegenschaftsverkäufe im Jahr 2023 gegenüber. Der Wert des Immobilienvermögens hat sich im Jahresverlauf dadurch insgesamt um 13% auf 5,2 Mrd. € zum Stichtag verringert (2022: 5,9 Mrd. €). Davon entfallen 4,8 Mrd. € (92% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,3 Mrd. € (7%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61,1 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 66% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

Strategische Einstufung Ungarn als Nicht-Kernmarkt

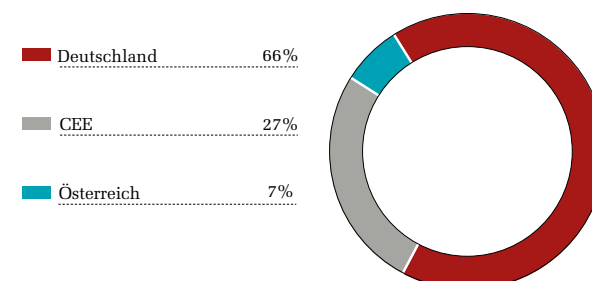
Anfang Juni 2023 hat der Aufsichtsrat von CA Immo die Einstufung Ungarns als nicht-strategischen Markt beschlossen und gleichzeitig den Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem

Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien. In sämtlichen Tabellen dieses Kapitels wird das ungarische Portfolio somit in der Zeile „Sonstige“ gemeinsam mit einem Gebäude in Serbien ausgewiesen.

IMMOBILIENVERMÖGEN NACH GESCHÄFTSFELDERN
(BASIS: 5,2 MRD. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN
(BASIS 5,2 MRD. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2023 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Deutschland	3.014,0	343,6	32,9	3.390,4	65,7
Österreich	319,0	0,0	28,2	347,2	6,7
Polen	536,1	0,0	0,0	536,1	10,4
Tschechien	464,0	0,5	0,0	464,5	9,0
Sonstige	420,8	0,0	0,0	420,8	8,2
Zwischensumme	4.753,9	344,1	61,1	5.159,0	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	92,1%	6,7%	1,2%		

¹⁾Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der im Jahr 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Büroprojekte ONE (Frankfurt) und Grasblau, die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden

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

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2023

Im Geschäftsjahr 2023 führte CA Immo das strategische Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten fort. Zielsetzung hierbei ist, Liegenschaften gewinnbringend zu veräußern, die gemäß Portfoliostrategie in Bezug auf Standort, Assetklasse und Größe nicht dem Kerngeschäft zugehörig sind. Gleichzeitig wird die Qualität, Bewirtschaftungseffizienz und Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios verbessert. Die Verkaufserlöse stärken die Kapitalstruktur und Liquidität von CA Immo und werden u. a. in die wertsteigernde Fortführung ihrer erstklassigen deutschen Entwicklungspipeline, die Revitalisierung von Bestandsgebäuden und selektive Liegenschaftszukäufe investiert.

Projektfertigstellungen

Im September hat CA Immo das Bürogebäude „Hochhaus am Europaplatz“ am Berliner Hauptbahnhof fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Das Gesamtinvestment in das rd. 23.000 m² Mietfläche umfassende Bürogebäude beträgt rd. 140 Mio. €. Das Gebäude wurde bereits vor Baubeginn vollständig an das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG vermietet. Dieser Portfoliozugang wird die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 9 Mio. € pro Jahr stärken. Mit der Fertigstellung und Übernahme dieses Projekts in den eigenen Bestand hat CA Immo das Investitionsvolumen der Projekte in Umsetzung weiter reduziert, zum Stichtag ist noch ein Bürogebäude in Berlin im Bau.



Das Hochhaus am Europaplatz direkt am Berliner Hauptbahnhof wurde im September 2023 fertig gestellt und an den Mieter KPMG übergeben.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2022 AUF 2023 UND KENNZAHLEN 2023¹⁾

		Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2022	Mio. €	477,5	3.874,4	1.558,5	5.910,5
Investitionen	Mio. €	3,0	114,3	30,0	147,3
Neubewertung	Mio. €	-33,0	-410,9	-89,8	-533,7
Wertminderung/Abschreibung	Mio. €	-0,1	-3,0	0,0	-3,1
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,2	9,7	-2,0	7,9
Abgänge	Mio. €	-100,4	-192,6	-76,0	-369,1
Sonstige Veränderungen	Mio. €	0,0	-1,4	0,7	-0,7
Immobilienvermögen 31.12.2023	Mio. €	347,2	3.390,4	1.421,4	5.159,0
Jahresmieterlös	Mio. €	22,6	119,6	89,2	231,4
Annualisierter Mieterlös ²⁾	Mio. €	22,3	126,1	88,2	236,6
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	11,7	3,7	15,5	9,7
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	6,6	4,3	6,4	5,2

¹⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

²⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2023 verkauften Objekte (4,4 Mio. €)

Akquisitionen

Im Juli 2023 wurde gleichzeitig und im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin der Erwerb eines Grundstückes am Berliner Humboldthafen vollzogen.

Verkäufe

In Summe wurden konzernweit Verkaufserlöse in Höhe von 519,1 Mio. € (2022: 199,3 Mio. €, inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity) und ein Ergebnisbeitrag aus Liegenschaftsverkäufen von 185,8 Mio. € (2022: 42,7 Mio. €) erzielt. Die Verkaufserlöse verstehen sich bei Gesellschaftsverkäufen

(Share Deal) als Nettoposition vom erzielten Verkaufspreis der Immobilie, abzüglich Fremdkapital, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte. Die im Jahr 2023 erzielten Verkaufserlöse lagen im Schnitt deutlich über den letzten Buchwerten zum Vorstichtag.

Investitionen

2023 investierte CA Immo insgesamt 154,8 Mio. € (2022: 203,5 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 57,0 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 97,8 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

ÜBERSICHT DER IM GESCHÄFTSJAHR 2023 ABGESCHLOSSENEN VERKAUFSTRANSAKTIONEN

Objektbezeichnung	Stadt	Hauptnutzungsart	Typ	Anzahl	Verkaufsdatum (Closing)	Anteil ¹⁾	Fläche ²⁾ in m ²	Letzter Bilanzwert zum Vorstichtag in Mio. €
Rennweg 16	Wien	Hotel	Gebäude	1	Q1 2023	100%	38.150	100,4
Bodenseestraße 141	München	Sonstige	Grundstück	1	Q1 2023	100%	1.359	3,0
Langes Land	München	Wohnen	Grundstück	1	Q2 2023	100%	89.914	67,0
Víziváros Office Center	Budapest	Büro	Gebäude	1	Q2 2023	100%	14.191	34,9
Belgrad Office Park	Belgrad	Büro	Gebäude	1	Q2 2023	100%	27.171	41,5
Rheinwiesen III	Mainz	Wohnen	Grundstück	1	Q2 2023	50%	3.435	2,6
Hamburger Bahnhof	Berlin	Kultur	Gebäude	1	Q3 2023	100%	17.268	50,6
Tiergarten, Heidestraße	Berlin	Kultur	Grundstück	1	Q3 2023	100%	13.927	53,6
ZigZag	Mainz	Büro	Gebäude	1	Q4 2023	100%	4.761	17,5
Rbf München Ost	München	Sonstige	Grundstück	1	Q4 2023	100%	172.884	1,0
Gesamt				10			383.060	371,9

¹⁾ Von CA Immo gehaltener Projektanteil

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

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 92% am gesamten Immobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernstädten abgewickelt. Details zur Nachhaltigkeit des Gebäudebestands finden Sie im ESG-Bericht.

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

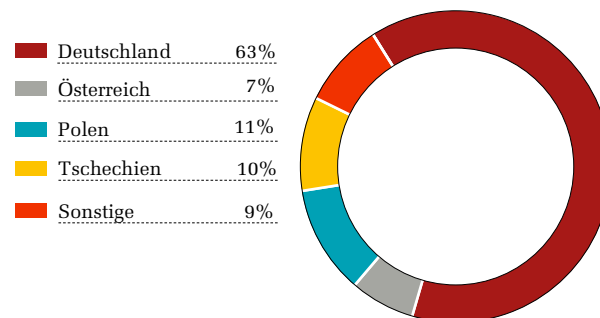
Anteiliges Bestandswachstum in Deutschland

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2023 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,1 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,8 Mrd. € (2022: 5,0 Mrd. €). Aufgrund diverser Portfolioveränderungen im Jahr 2023 (siehe Kapitel „Immobilienvermö-

gen“) hat sich der Anteil des deutschen Bestandsvermögens am gesamten Bestandsportfolio im Jahresverlauf weiter auf 63% erhöht (2022: 62%), mit Berlin als größtem Einzelmarkt.

In Summe verzeichnete CA Immo 2023 Mieterlöse in Höhe von 231,4 Mio. € (2022: 213,8 Mio. €). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,2% (2022: 4,6%). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt zum Berichtsstichtag mit 93,5% auf Vorjahresniveau. Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios (nach Fläche) liegt zum Stichtag bei 88,8% (31.12.2022: 88,6%).

BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (BASIS 4,8 MRD. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN ¹⁾

	Buchwert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad ²⁾ in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Deutschland	2.429,2	394.346	96,9	104,3	4,3
Österreich	318,6	128.896	87,1	20,9	6,6
Polen	500,6	148.213	89,4	32,7	6,5
Tschechien	464,0	146.026	94,0	27,1	5,8
Sonstige	418,8	200.450	69,9	28,4	6,8
Zwischensumme	4.131,2	1.017.931	88,8	213,4	5,2
Sonstige Bestandsimmobilien ³⁾	622,7	83.356			
Gesamtes Bestandsvermögen	4.753,9	1.101.287			

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellungen Grasblau (Berlin) und ONE (Frankfurt), die sich zum Berichtsstichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden

²⁾ Nach Fläche (m²)

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der im Jahr 2022 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Immobilien ONE (Frankfurt) und Grasblau (Berlin), die sich zum Stichtag noch in der Stabilisierungsphase befanden

Vermietungsleistung 2023

CA Immo vermietete 2023 konzernweit in Summe rd. 157.800 m² vermietbare Nutzfläche. In Relation zum per 31.12.2023 rd. 1,1 Mio. m² umfassenden Bestandsportfolio der Gruppe ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 14%. 42% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, 58% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter.

Mieterstruktur und Auslaufprofil der Mietverträge

40% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen mind. 5 Jahre, der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,7 Jahren (2022: 4,4 Jahre). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen

aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter – darunter große Unternehmen wie Google, PwC und Bosch – machen rd. 41,6% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

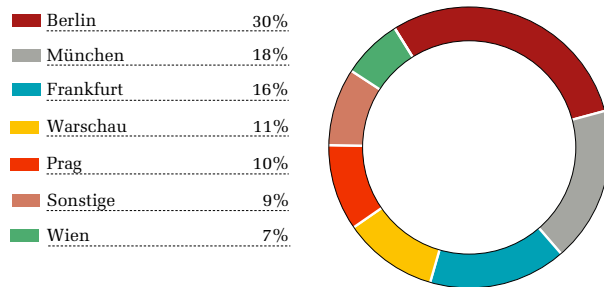
VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

in m ²	Bestand	Vertrags-	Summe
	Neuvermietung	verlängerungen	
Deutschland	17.058	19.079	36.137
Österreich	7.645	17.303	24.947
CEE	40.836	55.874	96.710
Summe	65.539	92.256	157.794

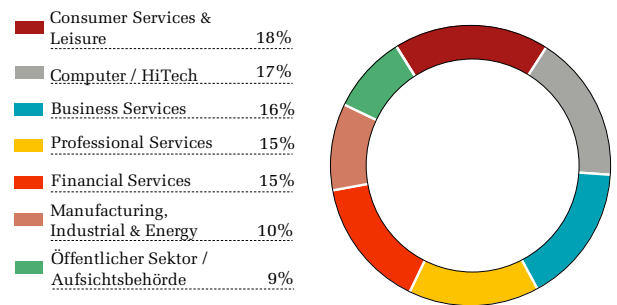
GRÖSSTE MIETER (TOP 20)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete
KPMG	Professional Services	Deutschland	6,0%
PwC	Professional Services	Deutschland	3,3%
Steigenberger Hotels	Consumer Services & Leisure	Deutschland	3,0%
The European Border and Coast Guard Agency	Public Sector / Regulatory Body	CEE	2,8%
JetBrains	Technology	Deutschland	2,5%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	2,4%
Google	Technology	Deutschland	2,3%
Land Berlin	Public Sector / Regulatory Body	Deutschland	2,0%
NH Hoteles Deutschland	Consumer Services & Leisure	Deutschland	1,9%
TotalEnergies Marketing Deutschland	Manufacturing Industrial & Energy	Deutschland	1,9%
Robert Bosch	Consumer Services & Leisure	Deutschland	1,8%
ASTRAZENECA PHARMA POLAND	Manufacturing Industrial & Energy	CEE	1,7%
auxmoney	Financial Services	Deutschland	1,7%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,6%
Hypoport	Financial Services	CEE	1,6%
salesforce.com Germany	Technology	Deutschland	1,3%
Regus Management	Professional Services	Deutschland	1,2%
VOBA	Financial Services	Österreich	1,0%
WTS Group	Professional Services	Deutschland	0,9%
Benefit Systems	Consumer Services & Leisure	CEE	0,8%
Gesamt			41,6%

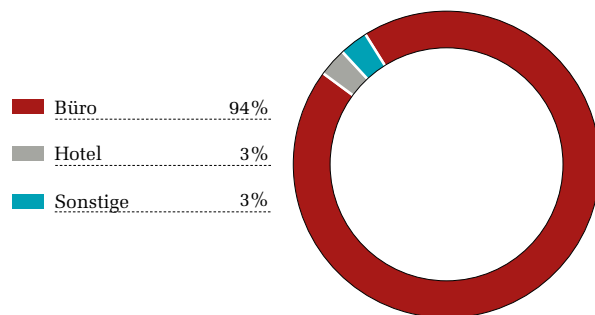
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH STÄDTEN (BASIS: 4,8 MRD. €)



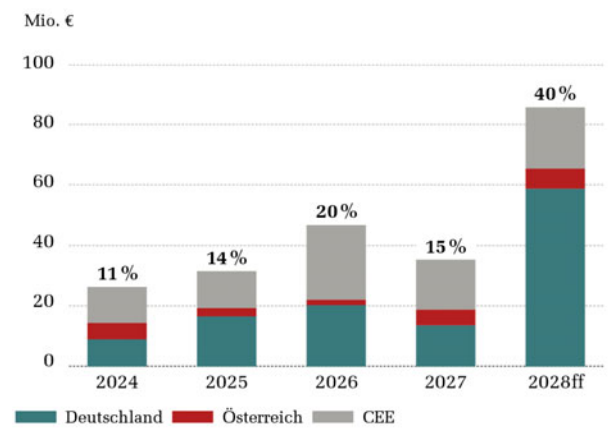
MIETER-BRANCHENMIX NACH ANNUALISIERTEN MIETERLÖSEN (BASIS: 231,4 MIO. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSART (BASIS: 4,8 MRD. €)



AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE ¹⁾



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

Like-for-like Portfolioentwicklung

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

Die Reduktion des Bilanzwertes wie auch der Anstieg der Bruttorendite im Laufe des Jahres 2023 resultierten

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

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG

Mio.	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹⁾		Vermietungs- grad in % ²⁾		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Deutschland	2.210,5	2.468,8	98,6	89,3	4,3	3,7	96,7	96,6	
Österreich	318,6	345,8	20,6	18,4	6,6	5,3	87,1	83,2	
Polen	500,6	514,9	33,2	32,3	6,5	6,5	89,4	91,9	
Tschechien	464,0	473,5	26,0	22,8	5,8	5,4	94,0	94,2	
Ungarn	381,8	420,7	23,2	23,4	6,4	5,5	67,0	68,9	
Serbien	37,0	37,6	3,9	3,3	10,8	7,8	96,3	77,8	
Gesamt	3.912,5	4.261,3	205,6	189,5	5,2	4,5	88,6	88,5	

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

²⁾ Auslastung nach Fläche (m²)

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

100% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2023 machte die Developmentsparte mit rd. 362,5 Mio. € Bilanzwert (2022: 682,4 Mio. €) einen Anteil

von rd. 7% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Projekte und Grundstücksreserven, kurzfristiges Immobilienvermögen). Dieser deutliche Rückgang reflektiert u. a. diverse Grundstücksverkäufe sowie die Fertigstellung des Berliner Büroprojekts Hochhaus am Europaplatz, das seit Ende September 2023 Teil des CA Immo-Bestandportfolios ist. Die Entwicklungstätigkeit (Neubau) konzentriert sich – bis auf ein Grundstück in Prag – auf Berlin, München und Frankfurt (nach Bilanzwert). Das Immobilienvermögen in Entwicklung gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (32%), Projekte in Planung (15%) und Grundstücksreserven (53%).

Projektfertigstellungen 2023

Im Berichtsjahr stellte CA Immo ein Gebäude für den eigenen Bestand mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 139,6 Mio. € fertig.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG¹⁾

in Mio. €	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Anzahl	Fläche in m ²	Buchwert inkl. JV's	Buchwert exkl. JV's	Gesamtes Investitionsvolumen ³⁾	Offene Baukosten	Bruttoerstellungsrendite in %	Vorverwertungsgrad in % ⁴⁾
Upbeat	Berlin	Büro	100%	1	34.911	116,8	116,8	335,3	218,9	5,0%	100%
Flösserhof	Mainz	Wohnen	50%	1	6.371	18,0	0,0	44,5	1,5	-	50%
Gesamt Projekte in Umsetzung				2	41.282	135	117	379,8	220,4		
Baufeld 02	Berlin	Büro	100%	1	16.225	39,5	39,5	-	-		
Humboldthafen	Berlin	Büro	100%	1	5.860	13,0	13,0	-	-		
Gesamt Projekte in Planung				2	22.085	52,5	52,5				
Landbank Hold			100%	11	265.125	174,8	174,8	-	-		
Landbank Sale			100%	11	311.908	18,4	18,4	-	-		
Gesamt Grundstücke				22	577.033	193,2	193,2				
Gesamt Projekte & Grundstücke				26	640.400	380,5	362,5	379,8	220,4		

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

²⁾ Anteil steht für den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 347,4 Mio. €)

⁴⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vermietungsquote, Projekte für Verkauf: Verkauf

SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSAKTIVITÄTEN**Projektentwicklung: Fokus auf Berlin**

Rund um den Berliner Hauptbahnhof entsteht mit dem **Stadtquartier Europacity** auf rd. 60 ha ein modernes, gemischt genutztes Quartier mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen. Zum Stichtag hat CA Immo im Rahmen dieser Quartiersentwicklung mit Upbeat ein Büroprojekt in Umsetzung, das bereits vor Baustart komplett an einen Einzelmietler vorvermietet wurde. Darüber hinaus hält CA Immo am Standort weitere Grundstücksreserven mit Bürowidmung in unterschiedlichen Stadien der Planung und Bauvorbereitung (siehe grafische Darstellung auf der nächsten Seite).

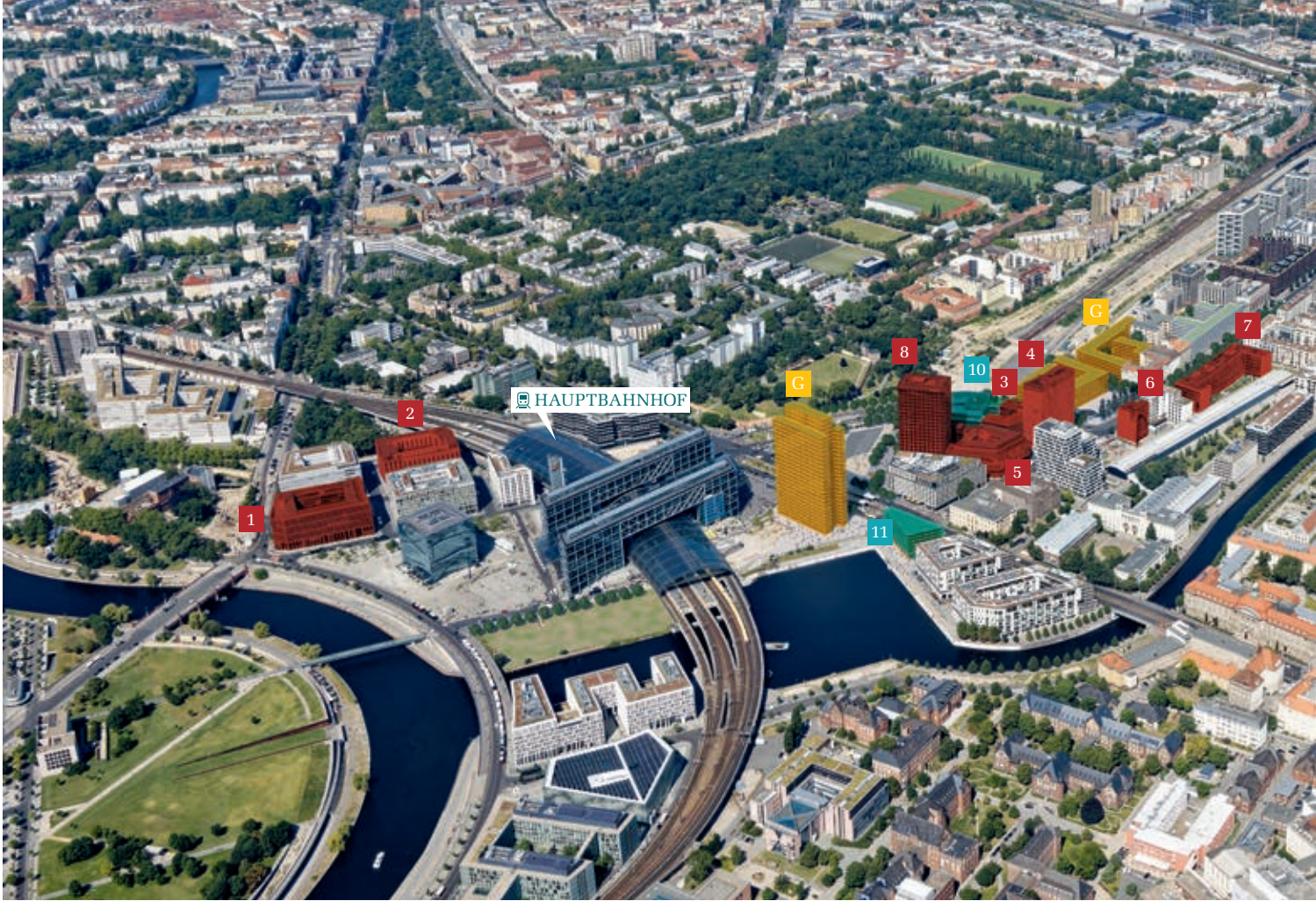
Baurechtschaffung

Außerhalb Berlins verfügt CA Immo u.a. über teilweise großvolumige Liegenschaftsreserven in Frankfurt, München und Mainz in gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossener Stadtlage. Diese Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Baurechtschaffung und

sind Großteils zur Wohnbebauung und somit zum Verkauf vorgesehen (kurzfristiges Immobilienvermögen).

Direkt am Münchner Olympiapark entwickelt CA Immo zusammen mit einem lokalem Joint Venture Partner, der Büschl Unternehmensgruppe, mit der Eggartensiedlung ein grünes Modellquartier. Geplant sind ca. 1.860 Wohneinheiten, sechs Kitas, eine Grundschule, Einzelhandel, Gastronomie und weitere vielfältige Erdgeschossnutzungen. Ein Mobilitätskonzept mit 3 Quartiersgaragen, ein eigenes Energiekonzept, Einsatz von Photovoltaik und Fassadenbegrünung sowie umfangreicher Baumerhalt prägen das nachhaltige Quartierskonzept.

In der östlich an München angrenzenden Gemeinde Feldkirchen schafft CA Immo auf einer rd. 27 ha großen, ehemaligen Kiesgrube Baurecht für ein gemischt genutztes Quartier mit großzügigen Grün- und Freizeitflächen direkt an der S-Bahn-Station und dem Heimstettener Badeseesee.



FOCUS ON BERLIN

Berlin war und ist in den vergangenen Jahren der dynamischste und am stärksten wachsende Bürovermietungsmarkt in Deutschland.

Seit 2008 hat CA Immo durch den Ankauf von Objekten in Top-Innenstadtlage und die Entwicklung von bisher 10 hochwertigen Gebäuden für den eigenen Bestand ein Portfolio im Wert von rd. 1,4 Mrd. € in Berlin aufgebaut.

Das Portfolio der CA Immo in Berlin konzentriert sich auf zwei attraktive Teilmärkte: Die Europacity rund um den Berliner Hauptbahnhof und den Potsdamer Platz, ein pulsierendes innerstädtisches Quartier mit einem hervorragenden Mix aus Shopping, Gastronomie und Entertainment.

Dank unserer erstklassigen Büroflächen und attraktiver Refurbishment-Projekte in diesen Teilmärkten werden wir in den kommenden Jahren unser organisches Wachstums- und Wertschöpfungspotenzial weiter ausschöpfen und Skaleneffekte erhöhen können.

POTSDAMER PLATZ

BESTANDSGEBÄUDE

- 1 **POHLSTRASSE 20**
Büro / 7.400 m²

- 2 **AM KARLSBAD 11**
Büro / 2.800 m²

- 3 **KÖNIGLICHE DIREKTION**
Büro / 24.900 m²

- 4 **GRASBLAU**
Büro / 13.500 m² / 2022

REFURBISHMENT IN PLANUNG

- 5 **HALLESCHES UFER**
Retail, Büro / 11.500 m²



EUROPACITY

BESTANDSGEBÄUDE

- 1 **JOHN F. KENNEDY HAUS**
Büro / 17.900 m² / 2015

- 2 **INTERCITYHOTEL BERLIN
HAUPTBAHNHOF**
Hotel / 20.600 m² / 2013

- 3 **MONNET 4**
Büro / 8.100 m² / 2015

- 4 **TOUR TOTAL**
Büro / 14.200 m² / 2012

- 5 **BÜROGEBÄUDE HEIDESTR. 58**
Büro / 12.800 m² / 2018

- 6 **BÜROGEBÄUDE AM KUNSTCAMPUS**
Büro / 2.800 m² / 2019

- 7 **MY.B**
Büro / 14.900 m² / 2020

- 8 **HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ**
Büro / 22.800 m² / 2023

PROJEKTE IN UMSETZUNG

- 9 **UPBEAT**
Büro / 34.900 m² / 2026

PROJEKTE IN PLANUNG

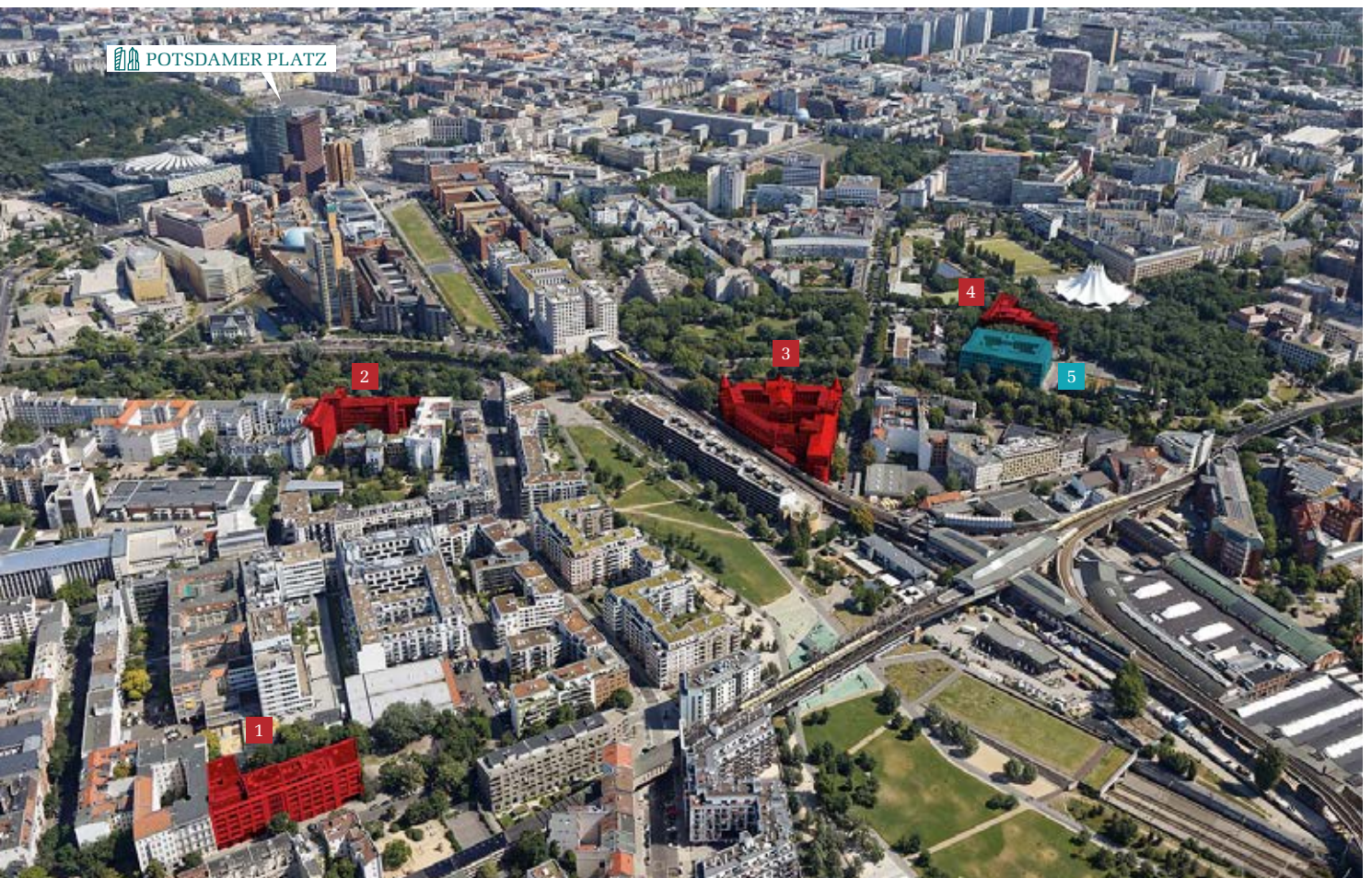
- 10 **Baufeld 02**
Büro / 16.225 m²

- 11 **HUMBOLDTHAFEN**
Büro / 5.860 m²

GRUNDSTÜCKSRERBE

G

Hauptnutzungsart / vermietbare Nutzfläche /
Jahr der Projektfertigstellung



IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

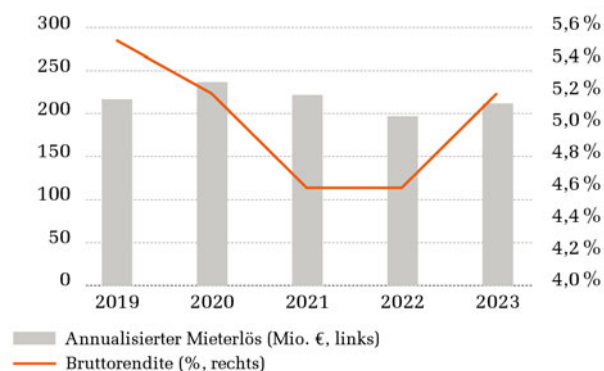
Für **Grundstücksreserven**, auf welchen in naher Zukunft keine aktiven Entwicklungen zu erwarten sind, werden je nach Liegenschaft und Entwicklungszustand das **Vergleichswertverfahren** bzw. das **Residualwertverfahren** herangezogen.

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2023 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet. 2023 wurden alle durch die CA Immo beauftragten externen Bewertungen von Jones Lang LaSalle erstellt.

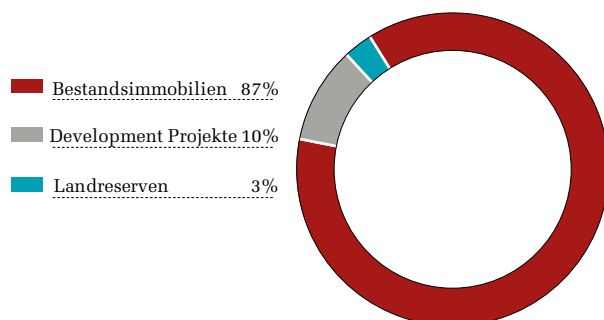
Bewertungsergebnis

Für das Gesamtjahr 2023 verbuchte die CA Immo Gruppe ein negatives Neubewertungsergebnis von –532,0 Mio. € (2022: –94,1 Mio. €). Hiervon entfielen 13% auf aktive Development-Projekte sowie Landreserven (10% bzw. 3%) und 87% auf Bestandsimmobilien. 77% des Neubewertungsverlusts entfiel auf CA Immos größten Einzelmarkt Deutschland, gefolgt von 16% in CEE und 6% in Österreich. Insgesamt entspricht der Bewertungsverlust ca. 9% des Portfoliowertes zum 31.12.2022. Haupttreiber der Abwertungen war die marktbedingte Renditeausweitung in allen CA Immo Märkten, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte. In einer like-for-like Betrachtung verringerte sich der Wert der im like-for-like Portfolio befindlichen Bestandsimmobilien um 8%. In dieser Betrachtungsweise stieg die Bruttorendite um 68 Basispunkte auf 5,2% (siehe hierzu auch das Kapitel „Bestandsimmobilien“).

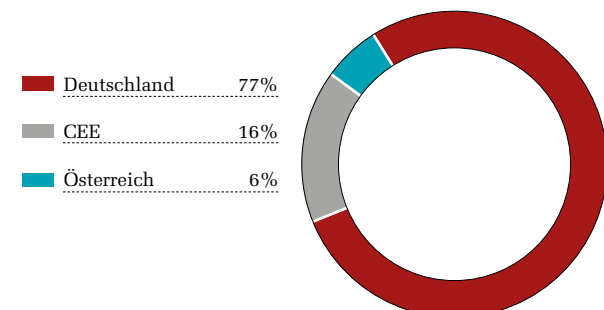
MIETERLÖS UND BRUTTORENDITEENTWICKLUNG



IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2023 NACH STATUS



IMMOBILIENBEWERTUNGSERGEBNIS 2023 NACH REGIONEN



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

ÖSTERREICH

Das Neubewertungsergebnis in Österreich summierte sich zum Stichtag auf –33,0 Mio. € (2022: 20,6 Mio. €). Es wurden alle Bestandsimmobilien aufgrund einer Renditedekompression abgewertet. Die betragsmäßig größten Abwertungen entfielen auf die Immobilien Silbermöwe und Galleria.

Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien stieg im Jahresvergleich deutlich von 5,2% auf 6,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Das Bewertungsergebnis in Deutschland summierte sich zum 31.12.2023 auf –412,1 Mio. € (2022: –49,4 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsverlust steuerten die wertmäßig größten Immobilien im deutschen Portfolio bei (ONE, Skygarden, Kontorhaus, etc.) Das im Bau befindliche Projekt upbeat sowie Grundstücksreserven in den Städten, Berlin, Frankfurt und München wurden ebenfalls abgewertet.

Nach Städten fand die betragsmäßig größte Abwertung in Berlin (203,3 Mio. €), München (130,9 Mio. €) und Frankfurt (56,9 Mio. €) statt.

Haupttreiber war ebenfalls eine Renditedekompression, welche nicht durch steigende Mietannahmen kompensiert werden konnte. Die Bruttorendite stieg daher im Jahresvergleich von 3,7% auf 4,3% (vollkonsolidierte Immobilien).

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf –86,9 Mio. € (2022: –65,3 Mio. €). Hierbei entfiel der betragsmäßig größte Anteil auf Budapest (49,6 Mio. €), gefolgt von Warschau (19,7 Mio. €) und Prag (16,7 Mio. €). Die betragsmäßig größte Abwertung erfuhr der Millennium Tower Komplex in Budapest.

Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios stieg im Jahresvergleich von 5,9% auf 6,4% (vollkonsolidierte Immobilien).

FINANZIERUNGEN

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

Unverändert starkes Bilanzprofil

Zum 31.12.2023 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten) der CA Immo Gruppe bei 2,7 Mrd. € und damit unter dem Vorjahreswert (2,8 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,9 Mrd. € (2022: 1,9 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit unverändert über eine äußerst robuste Bilanz mit einer soliden Eigenkapitalquote von 43,8% (2022: 46,8%), die in defensiven Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 69,3% (2022: 57,2%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 36,6% (2022: 32,5%) zum Ausdruck kommt. Der Finanzierungsaufwand, eine wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, summierte sich im Geschäftsjahr 2023 auf – 54,5 Mio. € (2022: – 49,8 Mio. €).

Finanzierungslinien

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der

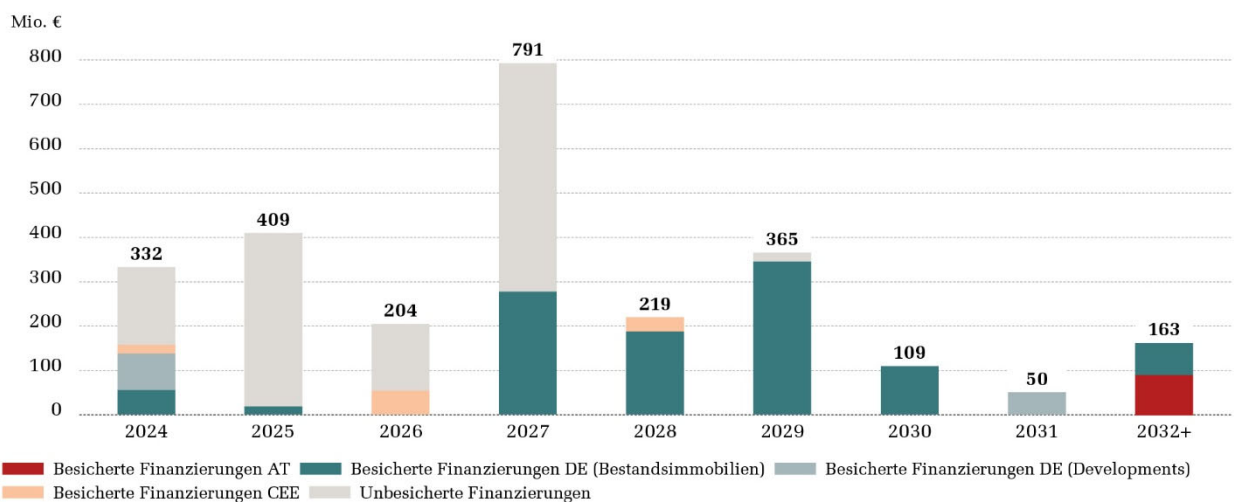
Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf rund 124,3 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf Holding-Ebene über eine im vierten Quartal 2021 abgeschlossene und in den Jahren 2022 und 2023 jeweils um ein weiteres Jahr bis 2026 verlängerte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €, deren Marge unter anderem an die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens gebunden ist. Diese Fazilität ist aktuell nicht gezogen und kann für allgemeine Unternehmenszwecke (einschließlich Akquisitionen) genutzt werden.

Fälligkeitsprofil

Die Grafik unten zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2023 (endfällige Nominale, unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2024 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf rund 332 Mio. €. Davon entfallen 175 Mio. € auf die im Februar 2024 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche bereits nach dem Bilanzstichtag aus frei verfügbaren liquiden Mitteln getilgt wurde.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN (ENDFÄLLIGE NOMINALE, EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) STAND 31.12.2023, BASIS: 2,6 MRD. €



Im Jahr 2023 wurden die Bankkredite für die Objekte Belmundo und Lavista verlängert. Ebenso wurde die bestehende Finanzierung für das Objekt Kontorhaus in München zurückgeführt und ein neuer Kredit in Höhe von 115 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren zu einem Zins von ca. 4% für das Münchner Prime-Bürogebäude fixiert.

Im ersten Quartal 2024 konzentriert sich die besicherte Finanzierungstätigkeit auf das deutsche Portfolio mit der Überführung der Baufinanzierung des Projektes Hochhaus am Europaplatz in Berlin (ca. 105 Mio. €) im Rahmen der Fertigstellung und Umgliederung in das Bestandsportfolio in eine bereits vertraglich gesicherte langfristige Finanzierung. Für die übrigen Ausläufe im Jahr 2024 sind Rückführungen bzw. Verlängerungen (z. B. Ambigon) geplant.

Investment Grade Rating

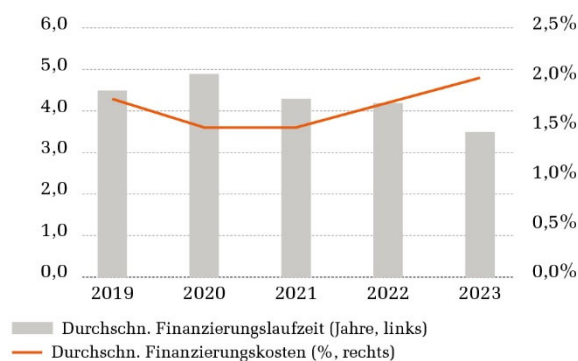
Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft. Infolge der Anteilsaufstockung von SOF-11 Klimt CAI S.à. r.l. setzte Moody's das langfristige Emittentenrating und das Senior Unsecured Investment-Grade Rating von CA Immo auf Baa3 mit negativem Ausblick herab. Das Rating wurde zuletzt im Rahmen einer Credit Opinion im Juni 2023 von Moody's bestätigt.

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

Unverändert niedrige durchschnittliche Finanzierungskosten, aber deutlich gestiegene Kosten für Neufinanzierungen

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren unter Ausnutzung vorteilhafter Marktbedingungen die Finanzierungskosten der CA Immo kontinuierlich gesenkt werden. Im Zuge der rasant gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Jahren 2022 und 2023 sind die Kosten für Neufinanzierungen jedoch deutlich gestiegen. Dies zeigt sich im Vergleich zu den Jahren 2021 und 2022 steigenden durchschnittlichen Finanzierungskosten, welche aber immer noch ein niedriges Niveau aufweisen.

FINANZIERUNGSLAUFZEIT UND -KOSTEN IM ZEITVERLAUF



Wie in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag bei 2,00% (31.12.2022: 1,71%). Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps und -caps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 3,15% höher dar.

ZINSENTWICKLUNG



■ 3M-EURIBOR ■ Deutsche Bundesanleihe 10J Rendite

Quelle: Bloomberg
Zinssatz in %

FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs- kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen	Ø Laufzeit Swaps
Bestandsimmobilien						
Österreich	91,3	91,3	5,3	2,4	8,7	6,0
Deutschland	1.044,5	949,7	4,6	2,3	4,8	4,8
Tschechien	32,5	32,8	5,2	1,9	5,0	5,0
Polen	73,7	68,3	5,1	1,8	1,8	1,9
Summe	1.242,0	1.142,1	4,7	2,3	4,9	4,7
Entwicklungsprojekte	132,4	0,0	5,0	5,0	3,2	0,0
Kurzfristiges						
Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	1.250,0	0,0	1,4	1,4	2,2	0,0
Total	2.624,4	1.142,1	3,2	2,0	3,5	4,7

¹⁾ Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

GRUNDLEGENDE PARAMETER DER
FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Finanzierungsstrategie

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

Der Erhalt sowie die mittelfristig beabsichtigte Verbesserung des Investment Grade Ratings auf Basis einer soliden Bilanzstruktur mit einer starken Eigenkapitalbasis und nachhaltigen Profitabilität ist eine wesentliche strategische Komponente, welche auch in der Zielsetzung eines langfristig defensiven und robusten Finanzprofils reflektiert ist. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45-50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 30-40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses

(Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 91%, soll auf einem hohen Niveau beibehalten werden, um das Risiko von Zinserhöhungen weitgehend abzufedern.

Finanzierungsstruktur

Mit einem Anteil von rund 48% am Finanzierungsvolumen (exkl. Leasingverbindlichkeiten) entfällt aktuell knapp die Hälfte auf unbesicherte Finanzierungen in Form von am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen sowie einem Schuldschein. Das restliche Finanzierungsvolumen umfasst mit Immobilien besicherte Hypothekarkredite, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden.

Unbesicherte Finanzierungen

Der Anteil von unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings im Jahr 2015 deutlich erhöht und umfasste zum Stichtag vier am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 1.175 Mio. €. Davon entfallen 175 Mio. € auf die im Februar 2024 fällig gewordene Unternehmensanleihe, welche nach dem Bilanzstichtag aus frei verfügbaren liquiden Mitteln bereits getilgt wurde. Zusätzlich platzierte CA Immo im Jahr 2022 ihren ersten grünen Schuldschein mit einem Gesamtvolumen von 75 Mio. €.

Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2023 auf rund 1,7 Mrd. € und stand damit unter dem Wert der Vorperiode (31.12.2022: 2,1 Mrd. €). Dies entspricht einer Quote von rund 33% des gesamten Immobilienvermögens.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2023 folgende ausstehende Anleihen, welche im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren:

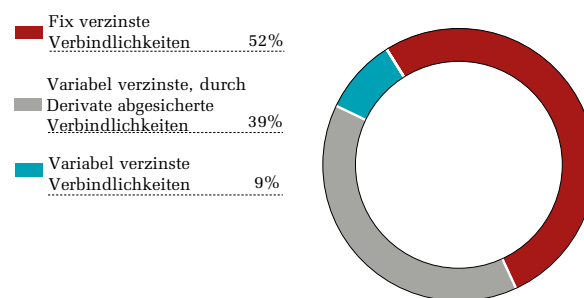
ISIN	Typus	Ausstehendes Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A1TBC2	Unternehmensanleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A22H40	Unternehmensanleihe	150 Mio. €	2018-2026	1,875%
XS2099128055	Unternehmensanleihe	500 Mio. €	2020-2027	0,875%
XS2248827771	Green Bond	350 Mio. €	2020-2025	1,000%

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. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die beiden im Jahr 2020 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

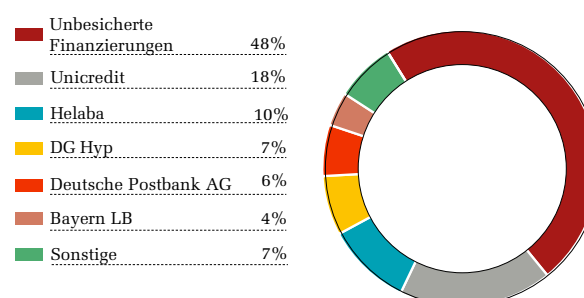
Besicherte Finanzierungen

CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 18% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf Helaba, DG Hyp, Deutsche Postbank, Bayern LB sowie auf weitere Finanzinstitute.

FINANZVERBINDLICHKEITEN (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2023 (BASIS 2,6 MRD. €)



VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS (EXKL. LEASINGVERBINDLICHKEITEN) PER 31.12.2023 (BASIS 2,6 MRD. €)



Langfristige Zinsabsicherungen

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

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 963,2 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte (31.12.2022: 882,0 Mio. €) sowie 40,3 Mio. € auf Zinsfloors (31.12.2022: 41,2 Mio. €) und 68,5 Mio. € (31.12.2022: 69,0 Mio. €) auf

Zinsswaps. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate lag zum Stichtag bei rund 4,7 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 3,5 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die als freistehende Fair Value Derivate aufwandswirksam unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" in der Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert werden und jenen Kontrakten die, gemäß IFRS 9, als Cashflow - Hedges designiert werden und deren Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis erfasst werden. Zum Stichtag 31.12.2023 waren Kontrakte mit einer Nominale von insgesamt 855,1 Mio. € und einem Marktwert von 39,0 Mio. € als Fair Value- Derivate klassifiziert (31.12.2022: 770,7 Mio. € bzw. 73,7 Mio. €). Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2023 über als Cashflow - Hedge klassifizierte Kontrakte mit einer Nominale in Höhe von 216,9 Mio. € sowie einem beizulegenden Zeitwert von 24,8 Mio. € (31.12.2022: 221,5 Mio. € und 37,2 Mio. €).

ERGEBNISSE

VERKAUF DER RUMÄNISCHEN PLATTFORM

Am 22.11.2022 schloss die CA Immo Gruppe den Verkauf der sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie der Managementgesellschaft ab. Dieser geographische Geschäftsbereich wird als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im Geschäftsjahr 2023 als auch in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt.

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Ergebnis aus der Vermietung

CA Immo verbuchte im Jahr 2023 einen Zuwachs der Mieterlöse um 8,3% auf 231,4 Mio. €. Nach Regionen betrachtet wurden rund 52% des gesamten Mietertrags in Deutschland erwirtschaftet, gefolgt vom zentral- und osteuropäischen Portfolio mit 39% und Österreich mit 10%.

Im Jahr 2023 wurden in Bestandsgebäuden insgesamt 14,8 Mio. € mehr vereinnahmt als im Berichtszeitraum der Vorperiode. Dies enthält neben Auswirkungen der Veränderung der Leerstandsrate sowie Mietpreisveränderungen auch Mietsteigerungen in Zusammenhang mit Indexierungsklauseln in Mietverträgen. Die jüngsten Fertigstellung der Entwicklungsprojekte leisteten einen positiven Mietbeitrag von in Summe 12,8 Mio. €. Demgegenüber stehen Mieterlösverluste in Höhe von 9,9 Mio. € in Verbindung mit nicht-strategischen Immobilienverkäufen in Österreich und CEE.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2023 entfielen auf derartige Linearisierungen 8,6 Mio. € (2022: 2,2 Mio. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, lagen mit –38,7 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (2022: –33,0 Mio. €). Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–10,7 Mio. €), Vermittlungshonorare (–5,7 Mio. €), Instandhaltungen (–7,5 Mio. €), Forderungswertberichtigungen sowie Veränderung der Einschätzung von Wertberichtigungen (0,1 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (14,9 Mio. €).

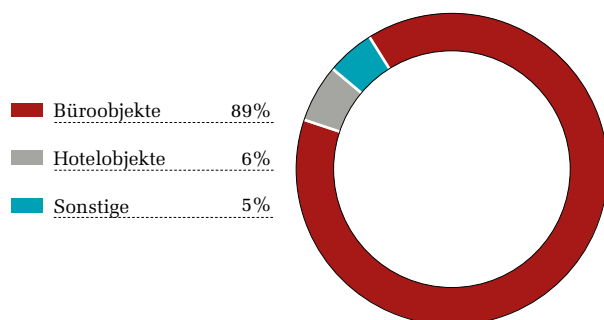
Das mit den Vermietungsaktivitäten generierte Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten erhöhte sich um 6,6% von 180,7 Mio. € auf 192,8 Mio. €.

Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, sank von 84,6% im Vorjahr auf 83,3%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –1,2 Mio. € (2022: –1,9 Mio. €).

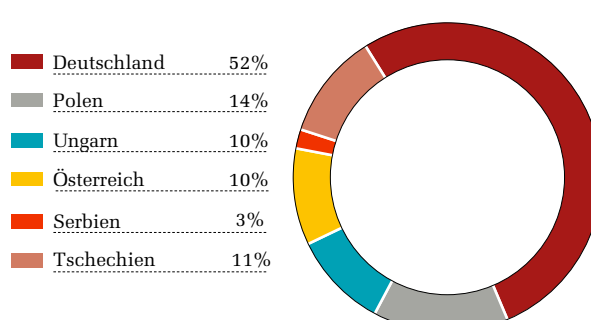
MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART

(BASIS: 231,4 MIO. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN

(BASIS: 231,4 MIO. €)



ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2022 AUF 2023¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
2022	26,8	98,9	88,0	213,8
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisveränderungen	2,4	7,9	4,5	14,8
aus Neuzugängen	0,0	0,0	0,0	0,0
aus fertig gestellten Projekten	0,0	12,8	0,0	12,8
durch Objektverkauf	-6,6	0,0	-3,3	-9,9
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	-4,2	20,7	1,2	17,7
2023	22,6	119,6	89,2	231,4

¹⁾ Enthalten sind Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten gemäß IFRS 16 in Höhe von 10,2 Mio. €

INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2023	2022
Personalaufwand	-48,6	-46,6
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8,8	-9,8
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-0,5	-0,9
Büromiete	-0,7	-0,8
Reisekosten und Transportkosten	-0,8	-0,7
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3,3	-2,6
Sonstige indirekte Aufwendungen	-3,5	-4,1
IFRS 5 Bewertung (omniCon)	-4,4	0,0
Zwischensumme	-70,7	-65,5
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16,6	16,6
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	1,0	1,5
Indirekte Aufwendungen	-53,2	-47,5

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden im Jahr 2023 Verkaufserlöse in Höhe von 131,2 Mio. € (2022: 9,3 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –20,5 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf 110,7 Mio. € (2022: 7,7 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 68,5 Mio. € ebenso deutlich über dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. €. Den überwiegenden Beitrag zum Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen und dem Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lieferten dabei die Verkäufe des Grundstücks Langes Land in München, der Verkauf des Hamburger Bahnhofs und der Rieckhallen in Berlin sowie des Objekts Rennweg / Mechelgasse in Wien.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen reduzierten sich im Jahresvergleich um –46,5% und beliefen sich auf 2,8 Mio. € (2022: 5,2 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerngesellschaft omniCon.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stiegen im Jahr 2023 von –47,5 Mio. € im Vorjahr um 12,0% auf –53,2 Mio. €. Hierin enthalten ist ein Einmaleffekt aus dem Verkauf der Konzerngesellschaft omniCon, welcher für den Großteil der Steigerung der indirekten Aufwendungen verantwortlich ist.

Wie in der Tabelle auf der vorigen Seite ersichtlich blieb die Position „Aktivierte Eigenleistungen“ mit 16,6 Mio. € (2022: 16,6 Mio. €) unverändert. Diese Ergebniskomponente ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 1,6 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1,2 Mio. € im Jahr 2022.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 322,1 Mio. € um 115,6% über dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 149,5 Mio. €. Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 242,6 Mio. € generierte das Segment Deutschland mit rund 75% den mit Abstand größten Anteil. Der größte Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Polen, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 25,3 Mio. € (8%), gefolgt von Tschechien mit 20,9 Mio. € (6%) und Ungarn mit 10,9 Mio. € (3%). Auf das Segment Österreich entfielen 19,8 Mio. € (6%). Haupttreiber des stark gestiegenen EBITDA war neben den gestiegenen Mieteinnahmen vor allem die profitable Verkaufstätigkeit in Deutschland.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2023 auf 13,4 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –545,4 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis auf Basis von unabhängigen externen Gutachten folglich mit –532,0 Mio. € negativ dar und lag signifikant unter dem Vorjahreswert (2022: –94,1 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert das deutlich eingetrübte Marktumfeld für Büroimmobilien. Die ökonomischen Nachwirkungen der Covid-19 Pandemie sowie die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führten schon im Vorjahr zu einer stark gestiegenen Inflation und damit verbunden zu deutlich höheren Zinsen sowie geringerem Wirtschaftswachstum. Dies hatte Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in Form einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem stark rückgängigen Transaktionsvolumen sowie höheren Immobilienrenditen. Dies führte im Jahr 2023 und vorrangig im Zuge der Bewertungsrunde zum Jahresende 2023 zu deutlich rückläufigen Immobilienbewertungen durch die externen Gutachter.

Nach Regionen betrachtet summierte sich der Neubewertungsverlust in Deutschland auf –412,1 Mio. € (77%). Zentral- und Osteuropa verzeichnete negative Wertanpassungen in Höhe von –68,9 Mio. € (16%) und Österreich in Höhe von –33,0 Mio. € (6%).

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

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als

Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Im Jahr 2023 summierte sich dieser Beitrag auf –0,8 Mio. € (2022: 26,5 Mio. €). Der negative Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen erklärt sich vorrangig durch ein negatives Bewertungsergebnis im JV Eggartensiedlung in München, welches nicht gänzlich durch die laufenden Erträge aus dem JV Zollhafen Mainz kompensiert werden konnte. Das Vorjahresergebnis enthielt außerordentliche Beiträge aus erfolgreichen Verkäufen von Grundstücken.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf –217,6 Mio. € und reduzierte sich, insbesondere durch das negative Bewertungsergebnis, im Vergleich zum positiven Vorjahreswert von 74,4 Mio. €. Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit –176,2 Mio. € (81%) den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich verzeichnete 2023 auf ein EBIT von –13,8 Mio. € (6%), CEE von –27,6 Mio. € (13%).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2023 auf –81,1 Mio. € gegenüber 43,5 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns lag mit –54,5 Mio. € über dem Vorjahreswert (2022: –49,8 Mio. €). Der Haupttreiber waren hierbei im Jahresvergleich höhere Zinskosten für Bankdarlehen, insbesondere in Zusammenhang mit den Finanzierungen der beiden fertiggestellten Bauprojekte ONE in Frankfurt sowie Hochhaus am Europaplatz in Berlin, welche nicht durch geringere Zinskosten für unbesicherte Finanzierungen durch die Rückführung der 117 Mio. € Anleihe im Februar 2023 kompensiert werden konnten.

Neben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 6,0 Mio. € (2022: 5,5 Mio. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 4,35% (2022: 2,28%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten entwickelte sich als Folge der Zinsentwicklung negativ und stand bei –34,4 Mio. € (2022: 90,3 Mio. €). Den überwiegenden Teil des Ergebnisses aus Derivaten steuerten die Zinsderivate des Unternehmens in Höhe von –34,6 Mio. € (2022: 89,8 Mio. €) bei.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen stellte sich mit 10,8 Mio. € verbessert gegenüber dem Referenzwert der

Vorperiode (2022: 2,6 Mio. €) dar, insbesondere als Folge gestiegener Einlagezinsen. Die Position Kursdifferenzen belief sich in Summe auf –3,0 Mio. € (2022: 0,3 Mio. €).

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –298,7 Mio. € (2022: 117,8 Mio. €) verzeichnete auf Basis der beschriebenen Ergebnisentwicklungen, besonders aufgrund des negativen Neubewertungsergebnisses, einen signifikanten Rückgang im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2023 eine Höhe von 62,8 Mio. € (2022: –36,9 Mio. €), davon entfällt für 2023 der Großteil auf latente Steuern, wohingegen im Jahr 2022 der wesentliche Teil auf tatsächliche Ertragssteuern entfiel. Obwohl im Jahr 2023 latente Steuern den maßgeblichen Einfluss auf das Steuerergebnis hatten (Verringerung der passiven latenten Steuern aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses), überstiegen die tatsächlichen Ertragssteuern aufgrund der profitablen Verkaufstätigkeit das Vorjahresniveau um 38%.

Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Rumänien)

Das Periodenergebnis für den aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien zeigte sich insgesamt mit 11,4 Mio. € positiv (2022: – 5,4 Mio. €). Grund hierfür war eine nachträgliche Kaufpreisanpassung sowie die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit einem positiven Ergebnis aus einem Rechtsstreit.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit –224,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 75,5 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf –2,28 € (2022: 0,75 € je Aktie).

Cashflow

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 239,3 Mio. € (2022: 146,7 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der im Wesentlichen die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen von langfristigem Immobilienvermögen darstellt, belief sich 2023 auf 252,9 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von 138,2 Mio. €. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf –574,1 Mio. € (2022: –165,2 Mio. €).

CASHFLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2023	2022 angepasst	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	748,8	633,1	18
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	239,3	146,7	63
- Investitionstätigkeit	252,9	138,2	83
- Finanzierungstätigkeit	-574,1	-165,2	>100
Veränderung der liquiden Mittel	-81,8	119,7	n.m.
Sonstige Veränderungen ¹⁾	-3,7	-4,0	-8
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	663,5	748,8	-11

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

Funds from Operations (FFO)

Im Jahr 2023 wurde ein FFO I in Höhe von 113,8 Mio. € generiert, -9,1% unter dem Vorjahreswert von 125,3 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf

1,16 €, ein Rückgang von -7,2% zum Vorjahreswert (2022: 1,25 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von >105 Mio. € wurde damit übertroffen. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht-nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird.

Bereinigte nicht-nachhaltige Effekte beliefen sich in Summe auf 6,6 Mio. € (2022: 8,8 Mio. €). Diese betrafen in erster Linie administrative Aufwendungen in Höhe von 4,9 Mio. €, Finanzierungsaufwendungen im Ausmaß von 2,0 Mio. € sowie operative Aufwendungen in Höhe von -0,4 Mio. €.

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis, sonstige nicht-nachhaltige Ergebniseffekte und nach Steuern ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe und summierte sich auf 244,7 Mio. € gegenüber 121,2 Mio. € (+102% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 2,49 € je Aktie (2022: 1,21 € je Aktie). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist vorrangig auf die profitable Verkaufstätigkeit und das damit einhergehende stark gestiegene Ergebnis aus Immobilienverkäufen zurückzuführen.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Nettomietergebnis (NRI)	192,8	180,7
Erlöse aus Dienstleistungen	2,8	5,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände exkl. Dienstleistungen	1,6	1,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwände	4,4	6,4
Indirekte Aufwendungen	-53,2	-47,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3,9	10,0
Finanzierungsaufwand	-54,5	-49,8
Ergebnis aus Finanzinvestitionen ¹⁾	13,7	2,7
FFO aus aufgegebenen Geschäften	0,0	13,9
Bereinigung von nicht-nachhaltigen Ergebniseffekten ²⁾	6,6	8,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	113,8	125,3
Ergebnis aus Immobilienhandel	110,7	7,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	68,5	4,1
Ergebnis aus Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6,5	31,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	185,8	42,7
Ergebnis aus Verkauf von Vermögensgegenständen zu Marktwerten	0,0	0,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstige Ergebniseffekte ³⁾	-11,6	-14,3
Tatsächliche Ertragsteuer	-43,4	-31,6
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	244,7	121,2

¹⁾ Exklusive Wertberichtigungen für Barmittel und Barmittel mit Verfügungsbeschränkung

²⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.260,3 Mio. € auf (85,0% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 4.743,4 Mio. € (31.12.2022: 4.965,8 Mio. €). Der Rückgang des Bestandsimmobilienvermögens ergibt sich durch den Verkauf von Bestandsimmobilien (z. B. Víziváros Office Center in Budapest, Belgrad Office Park in Belgrad, Hamburger Bahnhof in Berlin, ZigZag in Mainz, etc.), die Umgliederung von Bestandsimmobilien (u. a. Storchengasse in Wien) in zum Verkauf gehaltene Immobilien (IFRS 5) sowie der bereits beschriebene Bewertungsverlust von Bestandsimmobilien.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2022 um –42,3% auf 344,1 Mio. € als Folge der Fertigstellung und Umgliederung des Entwicklungsprojekts Hochhaus am Europaplatz in Berlin. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.159,0 Mio. € und somit aufgrund der oben beschriebenen Effekte unter dem Niveau zum Jahresende 2022 (5.910,5 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 48,0 Mio. € beliefen (31.12.2022: 64,4 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln (inkl. Festgeld) summierte sich zum Bilanzstichtag auf 738,9 Mio. € und lag damit unter dem Niveau zum 31.12.2022 in Höhe von 823,8 Mio. €. Die Verwendung von liquiden Mitteln umfasste unter anderem die Tilgung einer im Februar 2023 fälligen Unternehmensanleihe (117 Mio. €). Dem entgegen stand der Mittelzufluss aus der profitablen Verkaufstätigkeit.

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital sank im Jahr 2023 um –18,9% von 3.358,5 Mio. € auf 2.724,6 Mio. €. Dieser Rückgang reflektiert das Periodenergebnis in Höhe von –224,5 Mio. €.

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Jahresanfang um –13,2% auf 6.221,8 Mio. €

(31.12.2022: 7.170,6 Mio. €). Durch diesen Eigenkapitalrückgang lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 43,8% leicht unter dem strategischen Zielbereich (31.12.2022: 46,8%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.670,1 Mio. €, –5,4% unter dem Vorjahreswert von 2.822,4 Mio. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel, Festgeldveranlagungen und verfügungsbeschränkter Mittel) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 1.888,8 Mio. € (2022: 1.921,1 Mio. €). Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 69,3% (31.12.2022: 57,2%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und Festgeldveranlagungen zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 36,6% gegenüber 32,5% zum Ende des vorangegangenen Jahres. Nach dem Bilanzstichtag wurde die im Februar 2024 fällige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € getilgt.

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	2.724,6	3.358,5
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.297,6	2.452,6
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	372,5	369,9
Festgeld (2022: angepasst)	–75,1	–75,0
Liquide Mittel	–663,5	–748,8
Verfügungsbeschränkte Mittel	–42,7	–77,7
Nettoverschuldung	1.888,8	1.921,1
Eigenkapitalquote	43,8	46,8
Gearing (Netto)	69,3	57,2
Gearing (Brutto)	98,0	84,0
Loan-to-Value (Netto)	36,6	32,5
Loan-to-Value (Brutto)	51,8	47,8

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2023 in %	Mio. €	2022 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	5.098,0	81,9	5.575,4	77,8	-8,6
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	48,0	0,8	64,4	0,9	-25,4
Immaterielles Vermögen	1,6	0,0	2,1	0,0	-26,1
Finanzanlagen und Sonstiges	107,3	1,7	193,5	2,7	-44,5
Steuerabgrenzung	5,4	0,1	3,2	0,0	67,8
Langfristiges Vermögen	5.260,3	84,5	5.838,6	81,4	-9,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	80,5	1,3	254,5	3,5	-68,4
Zum Handel bestimmte Immobilien	18,4	0,3	85,8	1,2	-78,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	124,1	2,0	167,9	2,3	-26,1
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	n.m.
Festgeld	75,1	1,2	75,0	1,0	0,1
Liquide Mittel	663,5	10,7	748,8	10,4	-11,4
Kurzfristiges Vermögen	961,5	15,5	1.332,0	18,6	-27,8
Summe Aktiva	6.221,8	100,0	7.170,6	100,0	-13,2
Eigenkapital	2.724,6	43,8	3.358,5	46,8	-18,9
<i>Eigenkapital in % der Bilanzsumme</i>	<i>43,8</i>		<i>46,8</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.297,6	36,9	2.452,6	34,2	-6,3
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	372,5	6,0	369,9	5,2	0,7
Übrige Verbindlichkeiten	241,0	3,9	295,6	4,1	-18,5
Steuerabgrenzung	586,2	9,4	694,0	9,7	-15,5
Summe Passiva	6.221,8	100,0	7.170,6	100,0	-13,2

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft

und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-Verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Kapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2023 liegt auf Basis des negativen Konzernergebnisses im negativen Bereich und damit unter dem Zielwert. Der Rückgang zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf das negative Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurden mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung

tung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel „Strategie“).

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m²) der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 89% (ebenfalls rund 89% per 31. Dezember 2022) Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio von CA Immo weist zum 31. Dezember 2023 eine Leerstandsquote von rund 11% aus (31. Dezember 2022: rund 11%).

WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich

per 31. Dezember 2023 auf 4,7 Jahre (31. Dezember 2022: 4,4 Jahre).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen innerstädtischen 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 (weitere Informationen finden sich im ESG-Bericht).

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

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

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

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellt die ganze Branche vor Herausforderungen. CA Immo agiert weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld, in dem die Transaktionsmärkte nach wie vor mehr oder weniger illiquide sind, längere Entscheidungsfristen bestehen und sich die Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern verschieben, was sich gleichermaßen auf das Geschäft von CA Immo als auch deren Wettbewerber auswirkt. Gleichzeitig haben sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Lagen in den letzten Monaten vergleichsweise stabil entwickelt, mit einem deutlich geringeren Anstieg der Leerstände und einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten in fast allen CA Immo-Märkten. Darüber hinaus dürfte sich der derzeitige starke Rückgang der Neubautätigkeit positiv auf die künftige Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in guten Lagen auswirken und in den kommenden Jahren Chancen für Anbieter von Premium-Büroflächen bieten.

Strategischer Fokus zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

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

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

Kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität

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

unsere Mieter zu bieten. Der Portfolioanteil der beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich soll mittelfristig auf über 80% ansteigen.

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

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

Sukzessive Realisierung der strategischen Entwicklungspipeline

Im Jahr 2023 konnten wir mit der erfolgreichen Fertigstellung des Projektes Hochhaus am Europaplatz (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 143 Mio. €) unser Bestandsportfolio um ein hochwertiges Bürogebäude in Berlin erweitern. Das Entwicklungsprojekt upbeat in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 335 Mio. € und geplante Fertigstellung im Jahr 2026), welches sich seit 2021 in Realisierung befindet, ist zu 100% vorvermietet.

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

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2024 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

- Konjunkturelle Entwicklungen in den Regionen, in denen CA Immo tätig ist sowie deren Auswirkungen auf Mietnachfrage und Mietpreisniveaus (Kernindikatoren umfassen BIP-Wachstum, Beschäftigung und Inflation).

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

Dividende

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

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Jahreszielsetzung 2024

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird spätestens mit der Präsentation des Halbjahresergebnisses im August 2024 bekannt gegeben.

EPRA KENNZAHLEN

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

EPRA Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
EPRA NRV	Mio. €	3.531,0	4.382,1
EPRA NRV je Aktie	€	36,14	43,98
EPRA NTA	Mio. €	3.300,9	4.016,0
EPRA NTA je Aktie	€	33,78	40,31
EPRA NDV	Mio. €	2.854,6	3.666,9
EPRA NDV je Aktie	€	29,21	36,80

EPRA Net Reinstatement Value

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

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

EPRA Net Tangible Assets

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

EPRA Net Disposal Value

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

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2023 bei 2.724,5 Mio. € (27,88 € je Aktie), gegenüber 3.358,4 Mio. € zum Jahresende 2022 (33,71 € je Aktie) – eine Verringerung von 18,9% (17,3% je Aktie).

Der EPRA Net Tangible Assets (NTA) stand zum Stichtag bei 3.300,9 Mio. € und damit 17,8% unter dem Wert zum Jahresende 2022 (4.016,0 Mio. €). Dies entspricht einem EPRA NTA je Aktie von 33,78 €, der 16,2% unter dem Niveau des EPRA NTA zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 40,31 € je Aktie liegt.

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien summierte sich zum Stichtag auf 97.716.389 Stück (31.12.2022: 99.636.025).

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

Mio. €	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	2.724,5	2.724,5	2.724,5	3.358,4	3.358,4	3.358,4
i) Hybride Finanzinstrumente (Wandelschuldverschreibung)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	2.724,5	2.724,5	2.724,5	3.358,4	3.358,4	3.358,4
ii.a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	2,8	2,8	2,0	4,1	4,1	2,9
ii.b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iii) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Neubewertung von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögensgegenständen	32,2	29,6	23,7	147,9	124,9	110,5
Verwässerter NAV zum Marktwert	2.759,5	2.756,8	2.750,1	3.510,4	3.487,5	3.471,8
v) Latente Steuern in Bezug auf Marktwertgewinne von IP	583,7	609,1		693,5	641,1	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	-65,0	-65,0		-112,6	-112,6	
vii) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz		0,0	0,0		0,0	0,0
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz		0,0			0,0	
ix) Marktwert der festverzinslichen Schulden			104,5			195,0
x) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert	0,0			0,0		
xi) Erwerbsnebenkosten	252,9	0,0		290,8	0,0	
NAV	3.531,0	3.300,9	2.854,6	4.382,1	4.016,0	3.666,9
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	97.716.389	97.716.389	97.716.389	99.636.025	99.636.025	99.636.025
NAV je Aktie in €	36,14	33,78	29,21	43,98	40,31	36,80

EPRa LOAN-TO-VALUE

Loan-to-Value (LTV) ist ein weit verbreiteter Kennwert in der Unternehmensberichterstattung. Da es jedoch kein vordefiniertes und allgemein akzeptiertes Konzept gibt, wie der LTV zu berechnen und auszuweisen ist, stellen Investoren, Analysten und Finanziere häufig fest, dass die Berechnung der Kennzahl bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen und in unterschiedlichen Rechtsordnungen uneinheitlich erfolgt. Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapi-

tals eines Immobilienunternehmens zu bewerten. Um dieses Ziel zu erreichen, bietet der EPRA LTV Anpassungen an die IFRS-Berichterstattung.

Der EPRA LTV wird auf der Grundlage einer proportionalen Konsolidierung berechnet. Dies bedeutet, dass der EPRA LTV den Anteil der Unternehmensgruppe an der Nettoverschuldung und dem Nettovermögen von Gemeinschaftsunternehmen oder wesentlichen assoziierten Unternehmen enthält. Die Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, die Nettoverschuldung zum Nennwert angesetzt.

EPRa LOAN-TO-VALUE

Mio. €	31.12.2023			31.12.2022		
	CAI	JV	Gesamt	CAI	JV	Gesamt
Zuzüglich:						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und konzerninterne	1.492,2	17,8	1.510,0	1.528,3	10,9	1.539,2
Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hybride Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anleihen	1.175,0	0,0	1.175,0	1.291,6	0,0	1.291,6
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten (netto)	44,2	16,9	61,0	64,3	0,0	64,3
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abzüglich:						
Liquide Mittel und Festgeldveranlagungen	789,8	45,6	835,5	931,7	17,8	949,6
Nettoverschuldung	1.921,5	-11,0	1.910,6	1.952,5	-6,9	1.881,3
Zuzüglich:						
Selbst genutzte Immobilien (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	13,4	0,0	13,4	17,0	0,1	17,1
Immobilienvermögen (Marktwert zuzüglich Nutzungsrecht)	4.743,4	0,0	4.743,4	4.965,8	0,0	4.965,8
Zu Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	82,8	68,8	151,6	391,6	106,2	497,8
In Bau befindliches Immobilienvermögen	344,1	0,0	344,1	596,6	0,0	596,6
Immaterielle Vermögenswerte	1,6	0,0	1,6	2,1	0,0	2,1
Forderungen (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	21,4	21,4
Finanzielle Vermögenswerte	11,6	0,0	11,6	10,6	0,0	10,6
Immobilienvermögen gesamt	5.196,8	68,8	5.265,6	5.983,8	127,7	6.111,5
EPRA Loan to Value in %	36,98%	-15,94%	36,28%	32,63%	-5,40%	30,78%

EPRA RENDITEN

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

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

EPRA RENDITEN ¹⁾

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Tschechien	Ungarn	Polen	Serbien	Total
Bestandsimmobilien	338.600	2.348.920	468.800	391.500	513.000	37.600	4.098.420
Annualisierte Cash Mieteinnahmen (netto)	17.061	85.243	23.844	15.303	27.508	176	169.135
EPRA Net Initial Yield	5,0%	3,6%	5,1%	3,9%	5,4%	0,5%	4,1%
Mietincentives	60	2.016	201	-882	-582	-52	761
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	5,1%	3,7%	5,1%	3,7%	5,2%	0,3%	4,1%

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

	Vacancy ERV	Full Reversion ERV	EPRA Vacancy Rate
Deutschland	4,0	120,2	3,4%
Österreich	2,8	21,2	13,1%
Polen	3,4	34,8	9,7%
Tschechien	1,7	29,8	5,7%
Sonstige	11,1	38,3	29,1%
CEE	16,2	102,9	15,8%
Gesamt	23,0	244,3	9,4%

EPRA KOSTENQUOTEN

Die EPRA-Kostenquoten zielen darauf ab, eine einheitliche Bezugsgröße zu schaffen, auf deren Grundlage Unternehmen weitere Informationen zu anfallenden Kosten bereitstellen können. Die EPRA-Empfehlung enthält daher Vorschläge, wie die Unternehmen diese zusätzlichen Informationen bereitstellen können.

Die EPRA-Kostenquoten zeigen die Kosteneffizienz der Gesellschaft und setzen dazu die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Immobilienvermögens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten – ins Verhältnis zu den Bruttomieterlöhnen im Berichtszeitraum.

EPRA KOSTENQUOTEN

Mio. €	31.12.2023	31.12.2022
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	(38,7)	(33,0)
Abzüglich:		
Nutzungsrecht	(0,0)	(0,0)
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstand (A)	(38,7)	(33,0)
Leerstandsaufwand	(9,2)	(7,6)
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstand (B)	(29,5)	(25,4)
Bruttomieterlöse (C)	222,3	205,7
EPRA Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten) (A/C)	17,4%	16,0%
EPRA Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten) (B/C)	13,3%	12,4%

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2024 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

CA Immo setzte ihr strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Fokussierung des Portfolios auf hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in erstklassigen Lagen Anfang 2024 weiter fort.

Verkäufe

Der im Dezember 2023 unterzeichnete Verkauf des **Bürogebäudes in der Wiener Mariahilfer Straße 17** (1060 Wien) wurde am 1.1.2024 erfolgreich abgeschlossen. Das zentral in der Mariahilfer Straße, einer der wichtigsten Wiener Einkaufsstraßen, gelegene Gebäude umfasst insgesamt rund 3.600 m² Einzelhandels- und Büroflächen.

Ausgliederung der deutschen Construction Management-Tochter omniCon

Anfang Februar hat CA Immo mit der Ausgliederung ihrer 100%-Bautochter omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH durch einen Management-Buy-Out einen weiteren Schritt zur Verschlankung der operativen Plattform und Fokussierung des Unternehmens auf Kernaktivitäten gesetzt. Mit dieser Ausgliederung reduziert sich die Gesamtbelegschaft von CA Immo um ca. 25% (>80 Mitarbeiter). Die Entwicklung von Class-A-Büroimmobilien von der Planung bis zur Bauausführung mit erfahrener Inhouse-Team bleibt auch weiterhin ein wesentli-

ches Geschäftsfeld von CA Immo. Bau- und Projektmanagementleistungen werden aber bei zukünftigen Projektentwicklungen am Markt wettbewerbsfähig eingekauft.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie langfristig 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.

Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (Details zu unseren Mitgliedschaften finden Sie im ESG-Bericht).

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Investment Property Risiken

Vermietungsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Standortrisiko
Länderrisiko

Projektent- wicklungs- risiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Finanz- risiken

Zinsänderungsrisiko
Liquiditätsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Steuerrisiko
Währungsrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales
(gesellschaftliches)
Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

tung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise über den Risikoausschuss und halbjährlich 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 Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte und trägt die Gesamtverantwortung.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach zum Verkauf stehenden als auch

nach vermieteten Immobilien der Gruppe führen und damit den Vermietungsstand der Gruppe oder die Liquidität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, weiter ungünstig für die Gruppe entwickelt. Dies könnte dazu führen, dass die Mieteinnahmen sinken oder niedriger ausfallen als erwartet oder die Auslastung der Immobilien der Gruppe niedriger ist als erwartet. Das Geschäftsjahr 2023 war von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus geprägt, was zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der **Immobilienwerte** führte. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2023 wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

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

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

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. das Gebäude ONE in Frankfurt). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 41% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2023 wurden 27,6% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% an den Gesamtmieterlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 3,4% 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 (Einzelobjektbene) 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 Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Wenngleich sich der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittlerweile etabliert hat, ist nach wie vor unklar, wie sich der Trend mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Ein Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge der Gruppe beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zu meist 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 im Geschäftsjahr 2023 noch intensiver geworden; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst.

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Er-

träge 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.

Die Entwicklungsprojekte der Gruppe sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige durch das derzeitige inflationäre Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, einem der Kernmärkte der Gruppe, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen. Ebenso hat die Bauwirtschaft in jüngster Zeit massive Preiserhöhungen bei im Wesentlichen allen relevanten Baumaterialien sowie Produkten und Dienstleistungen erlebt.

Jede derartige Verzögerung des Beginns oder der Fertigstellung von Bauarbeiten kann dazu führen, dass lokale und regionale Behörden die Verlängerung befristeter oder abgelaufener Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baugenehmigungen für Immobilien der Gruppe verweigern, und solche Behörden oder Dritte können Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baugenehmigungen mit der Begründung annullieren, dass die Bauarbeiten nicht zu einem festgelegten Termin abgeschlossen wurden oder dass andere wesentliche Bedingungen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baugenehmigungen oder Kaufverträgen verletzt wurden.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder

Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

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

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

gewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven. Das aktuell mit Abstand Größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen Quartalen konnte eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie jüngst mit Ende Q3 2023 das Hochhaus am Europaplatz – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann und CA Immo sein Risikoprofil hinsichtlich dieses Aspekts insgesamt verbessert hat.

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

FINANZRISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z.B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt. Angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB zur Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation in der Eurozone kam es zu einem unerwartet schnellen Anstieg des 3-Monats-Euribors von rund -0,60% Ende Dezember 2021 auf rund 4% Ende 2023. Dieses wirtschaftliche Umfeld hatte eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Trotz des Verzichts auf weitere Erhöhungen zwischen Oktober 2023 dem Ende des Berichtsjahres 2023 sind weitere Zinserhöhungen der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation

nicht auszuschließen, wenngleich die meisten Prognosen von ersten Zinssenkungsschritten im Jahr 2024 ausgehen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar waren bzw. immer noch sind.

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

Ein permanentes Monitoring des **Zinsänderungsrisikos** ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen rund 91% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

Die **(Re-)Finanzierung** am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar. CA Immo benötigt Fremdkapital insbe-

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -

cherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. 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.

Steuerliche Risiken

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

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

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die

Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Unsicherheiten und Komplexitäten können allerdings dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

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

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

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo stets bestrebt, einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und dies ausreichend zu dokumen-

tieren, um alle gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen (Verrechnungspreisdokumentation). Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, dass die Finanzbehörden eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu Erkenntnissen gelangen, die zu steuerlichen Konsequenzen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von in der Vergangenheit vorgenommenen internen Leistungsverrechnungen führen und damit nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Währungsrisiken

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

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

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Nach vielen Jahren der hohen Nachfrage und Rekord-Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt wie auch auf den Kernmärkten der CA Immo und insbesondere in Deutschland, erfolgte bereits im Jahr 2022 ein Einbruch der **Transaktionsmärkte** aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Auch das Jahr 2023 war von äußerst geringer Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt geprägt. Das Risiko von Transaktionen, die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden, bleibt weiterhin hoch.

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

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

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

Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch 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 zwei Schadenersatzklagen über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohn-

baugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Im November 2023 wurde eines dieser Zivilverfahren in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung vom zuständigen Zivilgericht abgewiesen; die Berufung von CA Immo gegen dieses Urteil ist anhängig. Das zweite Zivilverfahren ist bis zu einem endgültigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „BUWOG Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

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

ESG-RISIKEN

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

zunehmend an Relevanz, etwa durch die zu erwartende Corporate Sustainability Due Diligence Directive („CSDDD“).

Umweltrisiken

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



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


Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand sowie die Umstellung des Gebäudebetriebs auf Energie aus erneuerbaren Quellen ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbunden höheren Betriebskosten vor. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an nachhaltigen Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen vor Ort (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 Zertifizierungsstandards mindestens gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

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

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken


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

Soziale Risiken

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

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG-Bericht.

Governance Risiken

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

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

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscheprävention etwa die KYC-Fragebögen

des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung und Einhaltung unserer Grundwerte sowie der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer „**Third-Party-Compliance**“ - Überprüfung wird mittels

Fragebögen und Einsatz von Unternehmens- und Risikodatenbanken für unerwünschte Medien, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards abgefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt. Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar (www.caimmo.com/werte).

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 59,8% per 31. Dezember 2023 (63.719.269 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 eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung zum Stichtag hält Herr Klaus Umek persönlich sowie über Petrus Advisers Investments Fund L.P. und andere von ihm kontrollierte Gesellschaften direkt und indirekt 2,4% des Aktienkapitals der CA Immo sowie jederzeit ausübbare Call Optionen über weitere 5,21% des Aktienkapitals, sohin insgesamt einen potentiellen Aktienbesitz von 7,61%.¹ Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis.

ANGABEN ZUM KAPITAL

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 154.845.809,22 € (rund 20% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 21.299.286 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem

Gesamtnennbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). 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.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€ zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.05.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

AKTIENRÜCKKAUF

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn 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

¹ Diese zum Stichtag 31.12.2023 berichteten Beteiligungsverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Publikation des Jahresergebnisses nicht mehr aktuell. Mit einer am 22.02.2024 publizierten Beteiligungsmeldung ist Herr Klaus Umek über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. nunmehr im Besitz von jederzeit ausübbareren Call-Optionen auf 9,02% des Aktienkapitals. Herr Klaus Umek hält persönlich und über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. zusätzlich direkt und indirekt 1,22% des Aktienkapitals der CA Immo, sodass er im Falle der Ausübung aller Call Optionen insgesamt 10,24% des Aktienkapitals der CA Immo halten könnte.

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

Am 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG nach einem am 19.10.2022 beendeten Rückkaufprogramm ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen.

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 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 3. November 2025, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsennotierungen betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Im Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde das am 19. Dezember 2022 beschlossene Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 23.12.2022 und 31.08.2023, an dem das Aktienrückkaufprogramm beendet wurde, insgesamt 2.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352), was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht, erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittswert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 1.919.636 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2023 hielt CA Immo somit 8.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,24% entspricht. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

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 2023 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten infolge der ebenso in 2023 neu beschlossenen Vergütungspolitik für den Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des LTI-Programms Zusagen für Leistungen infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen). Die Details sind unter Punkt 2.3.2. der online abrufbaren Vergütungspolitik geregelt (www.caimmo.com/de/verguetung).

ESG-BERICHT

CA Immo ist Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld. Dieser Bericht zeigt unsere strategische Positionierung, Ziele und Maßnahmenplanung zum Thema Nachhaltigkeit und bietet einen Überblick über entsprechende Aktivitäten im Jahr 2023.

Standards und Richtlinien der Berichterstattung

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

Um die Nachhaltigkeitsthemen möglichst übersichtlich und international vergleichbar aufzubereiten, orientiert sich die Berichterstattung an internationalen Standards, dem **Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG)** und den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**. Eine Übersicht aller gemäß dieser Standards in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsthemen sowie eine detaillierte Definition der Berichtsgrenzen und -methodik findet sich im ESG-Anhang.



Mit dem NaDiVeG wurde die Non-Financial Reporting Directive der Europäischen Union zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen zur ESG-Leistung auf nationaler Ebene umgesetzt. Die TCFD-Empfehlungen stehen für eine konsistente Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken.

Als wesentlicher Akteur im europäischen Immobiliensektor unterstützt CA Immo die **Ziele für nachhaltige**

Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs). Die im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigten **SDGs** sind im Abschnitt „Wesentlichkeitsanalyse“ angeführt.



Mit der **EU-Taxonomie-Verordnung** und der **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** bzw. den **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)** legt die EU-Kommission neue verbindliche Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung vor. Für CA Immo wird die Berichtslegung gemäß CSRD, ESRS und EU-Taxonomie-Verordnung ab dem Geschäftsjahr 2025 verpflichtend sein, entsprechende Vorbereitungen sind in Umsetzung. Die Themen und Ansätze der neuen Regularien wurden in der Aktualisierung unserer ESG-Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 bereits berücksichtigt, weitere Anforderungen werden schrittweise in den ESG-Bericht inkludiert.

ESG-Ratings und Awards

Durch möglichst relevante und aussagekräftige Berichterstattung wollen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Nachhaltigkeitsperformance optimieren. Unser in den Geschäftsbericht integrierter Nachhaltigkeitsbericht 2022 wurde zum vierten Jahr in Folge mit einem **„EPRA sBPR Gold“ Award** für vorbildliche ESG-Berichterstattung ausgezeichnet. CA Immo ist im VÖNIX-Nachhaltigkeitsindex der Wiener Börse gereiht (www.voenix.at). Zusätzlich zu unserer jährlichen Berichterstattung lassen wir uns kontinuierlich von etablierten ESG-Ratingagenturen bewerten. Im Geschäftsjahr 2023 konnte CA Immo ihre ESG-Ratings teilweise weiter verbessern.

CA IMMO ESG-RATINGS IM JAHRESVERGLEICH

Rating-Agentur	Score 2023	Score 2022	Score 2021	Score 2020
MSCI	A	AAA	AA	A
Sustainalytics	9,6 (negligible risk)	10,9 (low risk)	14,6 (low risk)	17,1 (low risk)
ISS ESG	C (Prime)	C (Prime)	C-	C-
CDP	C	C	D	D
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold



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

Mitgliedschaften

CA Immo ist aktiv in den wesentlichen Plattformen der Immobilienwirtschaft und unterstützt über Mitgliedschaften bzw. Kooperationen Organisationen, die:

- nachhaltige Unternehmens-, Stadt- bzw. Projektentwicklung fördern, z. B. den UN Global Compact (UNGC) und die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB)

- relevante Themen und Anliegen der Immobilienwirtschaft öffentlich vertreten und standardisieren, z. B. die European Public Real Estate Association (EPRA).

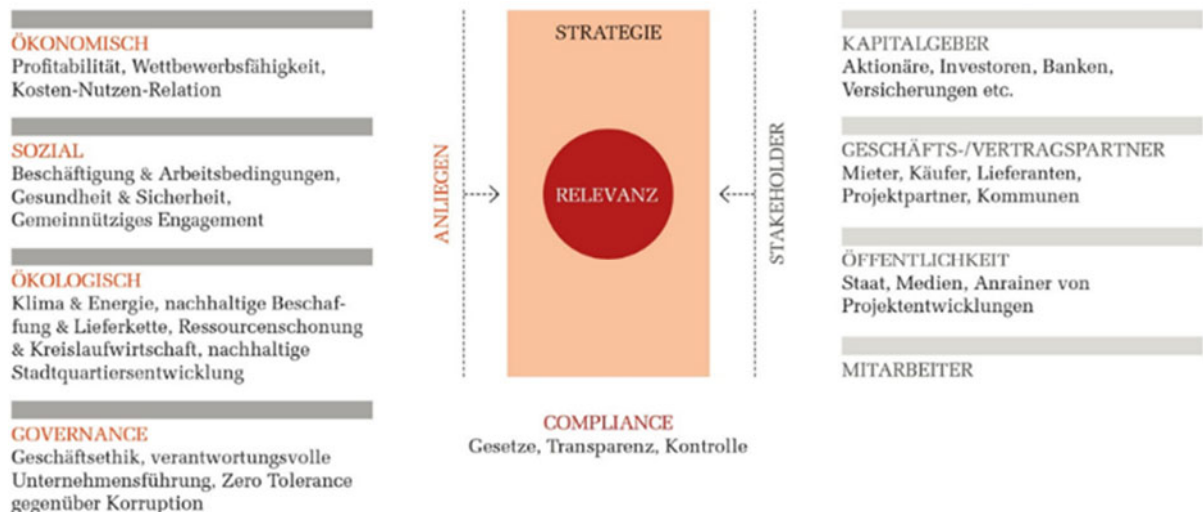
Mit unternehmensübergreifendem Erfahrungsaustausch zielt CA Immo darauf ab, frühzeitig an Best-Practices zu partizipieren und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu stärken (siehe auch Kapitel Forschung und Entwicklung). Eine vollständige Liste aller CA Immo-Mitgliedschaften findet sich auf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

Stakeholder-Dialog und politisches Engagement

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

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

CA IMMO-NACHHALTIGKEITSANSATZ



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

Strategische Nachhaltigkeitsinitiative und Bewusstseinsbildung

Unter dem Motto „Tomorrow Proof by CA Immo“ definiert und steuert CA Immo ihre konzernweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten. Neben der sowohl internen und externen Berichterstattung und Kommunikation ist auch die organisatorische Verankerung und Prozesssteuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -aktivitäten im Fokus. 2023 wurden u. a. abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen zu ESG-Themen (z. B. zur EU-Taxonomie oder zum Aufbau eines quartalsweisen, standardisierten internen ESG Reportings) fortgeführt und virtuelle Mitarbeiter-Schulungen (z. B. zu den neuen EU-Regularien) angeboten.



Organisatorische Verankerung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen und -risiken

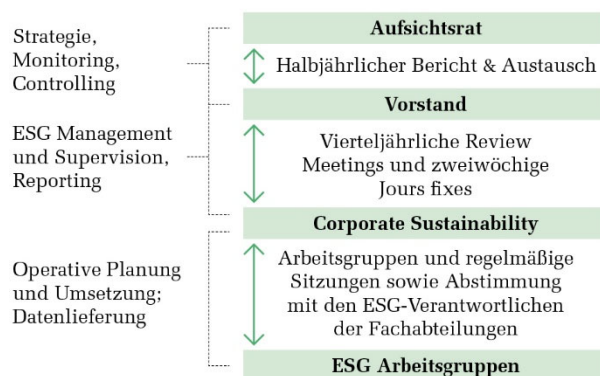
Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das ESG-Engagement von CA Immo umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung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

Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu durch die verantwortli-

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

In laufender Abstimmung mit den relevanten Fachabteilungen koordiniert und überwacht die Abteilung Corporate Sustainability die kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und treibt die Entwicklung neuer Initiativen voran. Ein Update zu Rahmenbedingungen, Zielen und Maßnahmen sowie entsprechende Fortschritte im ESG-Kontext werden dem Vorstand und erweiterten Management u. a. im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Quarterly Review Meetings bzw. in 14tägig stattfindenden CEO-Jours-Fixes präsentiert. Dem Aufsichtsrat wird mindestens zweimal jährlich im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen über ESG-Themen berichtet (siehe auch Kapitel „Bericht des Aufsichtsrats“).

ESG GOVERNANCE BEI CA IMMO



Informationen zur Verankerung von ESG im Vergütungsmodell des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht bzw. unter www.caimmo.com/de/verguetung.

Relevanz und Prioritäten der Nachhaltigkeitsberichterstattung – Wesentlichkeitsanalyse

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

Im ersten Schritt wurde eine Liste der potenziell relevanten Themen auf Basis der Regularien, Nachhaltigkeitsstandards, Berichterstattung relevanter Mitbewerber und mit expliziter Berücksichtigung der Themen der CSRD sowie einer internen Analyse der Auswirkungen der CA Immo-Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft erstellt. Die Bewertung der gesammelten Themen erfolgte im Anschluss gemäß dem **Konzept der doppelten Wesentlichkeit**, bei dem sowohl die Wesentlichkeit der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette (Impact Materiality bzw. „Inside-out“) als auch die finanzielle Wesentlichkeit (Financial Materiality, „Outside-In“) berücksichtigt werden.

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

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

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

Liste der wesentlichen Themen erstellt, die anschließend von den Mitgliedern des Vorstands validiert wurde.

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

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

Im Bereich Umwelt:

- Sicherstellung der Energieeffizienz sowie Reduktion der CO₂-Emissionen, Vermeidung von Abfallaufkommen und erhöhtem Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Vermeidung von Umweltverschmutzung
- Umweltfreundliche Beschaffung, Berücksichtigung von Umwelt- und sozialen Kriterien in der Lieferkette
- Schutz der Biodiversität bei unseren Entwicklungsprojekten, Vermeidung von Bodenversiegelung
- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte.

Im Bereich Soziales und Governance:







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

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse, bei der die interne Experteneinschätzung als auch die externe Stakeholdersicht berücksichtigt wurden, sind im Folgenden in Form einer Liste der wesentlichen Themen von CA Immo dargestellt und sechs Fokusbereichen zugeordnet. Die Fokusbereiche spiegeln die strategische Ebene des ESG-Managements wider und definieren den Rahmen, innerhalb dessen CA Immo einen relevanten Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft leisten kann – sowie die damit ver-

bundenen wesentlichen Risiken und Chancen. Damit geben sie zugleich die Schwerpunkte der laufenden Nachhaltigkeitsberichterstattung, der strategischen Zielsetzungen und operativen Maßnahmen vor.

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

STRATEGISCHE ESG-FOKUSBEREICHE VON CA IMMO

Fokusbereich	Beschreibung
<p>1. Klima & Energie</p> 	<p>Wir wollen einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch und CO₂-Footprint im Bau und Betrieb unserer Gebäude zu reduzieren und die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen. Durch Sensibilisierung unserer Mieter, Mitarbeiter und Lieferanten wollen wir klima- und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen unseres Einflussbereichs fördern.</p>
<p>2. Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette</p> 	<p>Wir entwickeln Büroimmobilien ausschließlich nach hohen Nachhaltigkeitsstandards. Die Einhaltung der damit verbundenen Anforderungen an nachhaltige Beschaffung stellen wir über vielfältige Umwelt- und Sozialauflagen für Auftragnehmer und Lieferanten auch in der Lieferkette sicher.</p>
<p>3. Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft</p> 	<p>Wir setzen auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall sowie der Vermeidung von Umweltverschmutzung beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.</p>
<p>4. Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung</p> 	<p>Wir sind spezialisiert auf die umweltschonende Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development). Dabei achten wir auf den Schutz der Biodiversität und schaffen gemischt genutzte Stadtquartiere mit nachhaltiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.</p>
<p>5. Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance</p> 	<p>Verantwortungsvolle Unternehmensführung und Compliance mit sozial-, umwelt- und wirtschaftsrelevanten Vorgaben sind Basis unserer Geschäftstätigkeit. Wir verpflichten uns dazu, Arbeitnehmerrechte zu stärken, Menschenrechtsverletzungen vorzubeugen und agieren in unserem gesamten Einflussbereich nach den Grundsätzen der Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Zero Tolerance gegenüber Korruption und Bestechung.</p>
<p>6. Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing</p> 	<p>Wir schaffen sichere, gesundheitsfördernde und attraktive Arbeitsumgebungen für Mieter, Dienstleister und Mitarbeiter – sowohl in unseren Gebäuden als auch auf den Baustellen. Wir fördern unsere Mitarbeiter und achten auf deren Bedürfnisse, Gesundheit und Individualität.</p>

WESENTLICHE ESG-THEMEN IM KONTEXT INTERNATIONALER NACHHALTIGKEITS-INITIATIVEN

ESG	CA Immo-Fokus-bereiche	Wesentliche Themen	Wesentliche Sub-Themen	Schwerpunkthemen der EU-Taxonomie-Verordnung	UN Sustainable Development Goals (SDGs)
E		Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> Treibhausgas-Emissionen & Dekarbonisierung Nachhaltiges Energiemanagement 	<ul style="list-style-type: none"> Klimaschutz Anpassung an den Klimawandel 	
E		Vermeidung von Umweltverschmutzung	Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen 	
E		Kreislaufwirtschaft	Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	
E, S		Nachhaltige Lieferkette	Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung		
E, S		Urbane Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude 	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	 
S		End-Nutzer und -Verbraucher	Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter		
S		Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> Attraktiver Arbeitgeber Talente-Management & Personalentwicklung Inklusion, Diversität & Chancengleichheit 		
S		Wirkung auf Gemeinschaften	Gesellschaftliches Engagement		
G		Governance	<ul style="list-style-type: none"> Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert Cybersecurity Menschenrechte Management der ESG-Risiken und Chancen Tax Governance & Verantwortung Governance & Internes Kontrollsystem 		
G		Business Conduct	Compliance & Business Conduct		

CA Immo Nachhaltigkeitsagenda

Die Agenda für einen nachhaltigen Geschäftsbetrieb fasst alle Ziele und Prinzipien im Kontext unserer wesentlichen ESG-Themen sowie den aktuellen Stand der Zielerreichung zusammen. Mit diesem Programm will CA Immo aktiv zur Erreichung der von der Europäischen

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

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGEN GESCHÄFTSBETRIEB

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2023
Klima & Energie	
– Reduktion der CO ₂ -Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen)	2019-2023: –67%
– Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste)	2019-2023: –33%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m ² (Projekte, die nach 2025 abgeschlossen werden) bzw. max. 80 kWh/m ² (Projekte, die nach 2030 abgeschlossen werden)	Der Design Brief für alle derzeit geplanten Projekte berücksichtigt diese Schwellenwerte
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7	EU Taxonomie-Checks sind für alle laufenden Projekte geplant. In den Projektanforderungen für Neubauprojekte ab 2022 ist die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 inkludiert
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden einer Lebenszyklusanalyse (Life Cycle Assessment, LCA) zur Nachverfolgung von gebundenen CO ₂ -Emissionen (embodied carbon) unterzogen	In allen Neubauprojekten werden projektbegleitend LCAs erstellt
– Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon)	In der Planungsphase werden entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
– Klimaneutralität bis 2050	
Nachhaltige Beschaffung & Lieferkette	
– Sozial- und Umweltauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards
Ressourcenschonung & Kreislaufwirtschaft	
– Für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte wird ein Materialpass erstellt, um den Beitrag zur Kreislaufwirtschaft zu erhöhen	Ein Materialpass für das Bauprojekt Upbeat ist in Vorbereitung und wird zur Fertigstellung vorliegen
– Erhöhung des Anteils der Mülltrennung	Anteil des umgeleiteten Abfalls 2023: 84% (2022: 51%)
– Reduktion des Gebäude-Wasserverbrauchs	Wasserverbrauch im Jahresvergleich 2023 zu 2022 lag bei –16%

Ziele & Prinzipien	Zielerreichung 2023
Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung	
– Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM, nach Bilanzwert)	Zertifizierungsquote 2023: 67%
– Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB, LEED oder BREEAM) sowie eine WiredScore- oder SmartScore-Zertifizierung erreichen	Für alle im Bau sowie in Planung befindlichen Projekte ist eine DGNB und WiredScore-Zertifizierung (jeweils mind. Gold Standard) vorgesehen
Unternehmensethik, Corporate Governance & Compliance	
– Unterzeichner des UN Global Compact	CA Immo ist seit 2022 Unterzeichner des UN Global Compact
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG-Ratings	Sustainalytics Risk Score von 10.9 (low risk) auf 9.6 (negligible risk) verbessert
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	2023: 100% der Mitarbeiter haben eine Compliance- und Antikorruptionsschulung absolviert
Gesundheit, Sicherheit & Wellbeing	
– Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden	2023: H&S Checks in 100% aller CA Immo-Bestandsgebäude
Mitarbeiter	
– Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	2023: 33% Anteil von Frauen in Führungspositionen
– Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Regelmäßig stattfindende Führungskräftebildungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
– Regelmäßige Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft	– Eine betriebliche Meinungsumfrage wurde 2022 durchgeführt – Zufriedenheitsquote 2022: 71%

I. KLIMAWANDEL

Wir wollen unseren Mietern hochwertige, nachhaltige Gebäude in Top-Lagen bieten und gleichzeitig einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung auf 1,5° Celsius zu begrenzen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Geschäftstätigkeit möglichst gezielt zu reduzieren.

Um eine lange Wertbeständigkeit und Marktfähigkeit ihres Portfolios zu gewährleisten, setzt CA Immo auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten

Lebenszyklus der Gebäude. Unser Anspruch ist es, energieeffiziente Gebäude zu entwickeln, im Bestand zu halten und möglichst ressourcenschonend zu betreiben.

- Wesentliche Sub-Themen:
- THG-Emissionen und Dekarbonisierung
 - Nachhaltiges Energiemanagement

Die nachstehende Tabelle fasst alle wesentlichen Ziele und Maßnahmen zur Optimierung der Energiebilanz und Minimierung des CO₂-Fußabdrucks unserer Gebäude zusammen. Der aktuelle Status dieser Maßnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr sind in den einzelnen Abschnitten detailliert beschrieben.

CA IMMO AGENDA IM BEREICH KLIMAWANDEL – DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Klimawandel - Klima & Energie	
<ul style="list-style-type: none"> –Reduktion der CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios um 50% bis 2030 (Basisjahr 2019, Scope 1+2 Emissionen) –Reduktion der Energieintensität des Bestandsportfolios um 15% bis 2025 (Basisjahr 2019, vom Vermieter beschaffte Energie für Allgemeinflächen und zentral zur Verfügung gestellte Dienste) 	<ul style="list-style-type: none"> –Bezug von 100% Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Bestandsportfolio bis 2023 (vom Vermieter beschafft), Einkauf von klimaneutraler Fernwärme nach lokaler Verfügbarkeit –Green-Lease-Programm zur Reduktion der CO₂-Emissionen (Scope 3) im Gebäudebestand (Mieterbeteiligung) –Aufbau eines digitalen Energiemanagement-Systems für das Bestandsportfolio bis 2025 –Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanz im Gebäudebetrieb
<ul style="list-style-type: none"> –Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 100 kWh/m² –Alle Neubauprojekte, die ab 2030 fertiggestellt werden, haben einen jährlichen Endenergiebedarf von max. 80 kWh/m² und sind klimaneutral im Betrieb (net zero carbon) 	<ul style="list-style-type: none"> –Leitlinien zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks von Neubauprojekten
<ul style="list-style-type: none"> –Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7 	<ul style="list-style-type: none"> –EU-Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für Neubauprojekte –Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen

KONZERNLAGEBERICHT

Energiemonitoring und -management

CA Immo erhebt und analysiert jährlich den Energieverbrauch aus Wärme und Strom sowie die daraus entstehenden CO₂-Emissionen des Bestandsportfolios (siehe Tabellen im ESG-Anhang). Um künftig ein zeitnaheres, kontinuierliches Energiemonitoring inklusive Schwachstellenanalysen bereitzustellen, wurde im Jahr 2023 ein strukturierter Prozess zur quartalsweisen Erhebung und Analyse sämtlicher Gebäude-Energiedaten eingeführt. Diese Daten fließen in das konzernweite Portfoliomonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über (energetische) Investitionen bzw. Portfoliotransaktionen (Kapitalrotation) getroffen werden. Unterstützt wird das konzernweite Energiemanagementsystem u. a. durch fernauslesbare digitale Zähler (**Smart Meter**) sowie erweiterte ESG Service Level Agreements u. a. für Facility-Management-Dienstleistungen zur laufenden Optimierung des nachhaltigen Gebäudebetriebs.

Per Ende 2023 waren 100% der Strommessstellen der deutschen CA Immo-Gebäude auf fernauslesbare digitale Stromzähler umgerüstet.

Energiemanagement: Prozesse, Steuerung, Verantwortlichkeiten

Die Steuerung, Überwachung und Umsetzung des operativen Energiemanagements der Gebäude obliegt dem Asset Management von CA Immo. Investitionen in Maßnahmen zur Verbesserung der Ressourceneffizienz der Gebäude (Energie, Wasser) werden als Teil der Instandhaltungsaufwände im Zuge des jährlichen Budgetierungsprozesses vom Asset Management vorgeschlagen und vom Vorstand beschlossen.

Maßnahmenprogramm zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Bilanz im Gebäudebetrieb

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

- Energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien: z. B. Einbau von LED-Technik mit modernen Sensoren, Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen, Anlagenverbesserung bei Heizungs- und Kühlmedien sowie Pumpsystemen
- Einbau moderner Energiemanagementsysteme zur frühzeitigen Erkennung von Optimierungspotenzialen in Gebäuden
- Kontinuierlicher Ausbau der Gebäudedigitalisierung: intelligente Steuerung der technischen Gebäude-Infrastruktur wie z. B. Licht-, Klima- und Heizanlagen durch moderne Gebäude-Leittechnik
- Energieeinsparmaßnahmen: z. B. Optimierung von Anlagelaufzeiten und Temperaturregelung
- Ausbau erneuerbarer Energieträger im Gebäudebestand (z. B. Photovoltaik-Anlagen)
- Strategisches Kapitalrotationsprogramm: Projektentwicklung für den eigenen Bestand und gezielter Verkauf älterer Bestandsgebäude.

2021 wurden detaillierte Energie-Assessments für Gebäude mit erhöhtem Energieverbrauch durchgeführt und gezielte Maßnahmen für die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand abgeleitet. Seit 2022 läuft die schrittweise Implementierung dieser Maßnahmen. Im Jahr 2023 wurden rund 3,8 Mio. € in die Verbesserung der Energieeffizienz, den Klimaschutz und das Energiemonitoring der Gebäude investiert. Ein Monitoring der Energieeinsparungen in Folge der durchgeführten Optimierungsmaßnahmen erfolgt im Zuge der laufenden Verbrauchsdatenerhebung (Siehe Absatz „Energiemonitoring“).

Im Jahr 2023 wurde u. a. die umfassende **Renovierung des Warschauer Bürogebäude Saski Crescent** gestartet mit dem Ziel, die Energieeffizienz und den Mieterkomfort des Gebäudes deutlich zu erhöhen. U. a. soll der Einbau eines hochmodernen digitalen Gebäudemanagementsystems (BMS), digitaler Zähler und energieeffizienter Beleuchtung zu einer deutlichen Reduktion von Energieverbrauch und Betriebskosten führen, während neue technische Lösungen für optimale Belüftungsqualität und allgemeinen thermischen Komfort die Aufenthaltsquali-

tät für die Büronutzer optimieren. Der Renovierungsprozess soll eine Senkung des Primärenergiebedarfs (PED) um insgesamt 30% bewirken, eine Zertifizierung gemäß BREEAM, WELL Core & Shell und WiredScore ist nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2024 vorgesehen.

Mieterbeteiligung: Green Lease Agreements

Ein ganzheitlich umwelt- und klimafreundlicher Gebäudebetrieb bedarf der Mitwirkung der Gebäudenutzer. Mittels Green Lease Agreements bieten wir unseren Mietern die Möglichkeit, sich partnerschaftlich an unseren ESG-Initiativen zu beteiligen. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, in dem Mieter und Vermieter durch den Zusatz von ESG-Vertragsklauseln eine möglichst nachhaltige und effiziente Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie vereinbaren. Entsprechende Vertragsbestandteile wurden 2022 konzernweit ausgerollt. Bis Ende 2023 wurden insgesamt 165 Mietverträge (31.12.2022: 82) für eine vermietbare Nutzfläche von mehr als 200.000 m² als Green Lease-Verträge abgeschlossen. In den kommenden Jahren sollen neue und bestehende Vertragsverhältnisse weiter sukzessive auf Green Leases umgestellt werden. Green Lease Agreements inkludieren u. a.:

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

Umstellung des Gebäudebetriebs auf grüne Energie

Im Jahr 2023 wurden CA Immo-Gebäude zu 82% mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen betrieben (aufgrund der vorübergehenden Aussetzung des Ankaufs von Ökostrom in Tschechien). Dies gilt für alle Allgemeinflächen und vom Vermieter zur Verfügung gestellten Dienste (shared services, z. B. Gebäudeklimatisierung und -beheizung, Aufzüge, Beleuchtung) in unseren Multi-Tenant-Gebäuden. Da in den CEE-Ländern Ungarn, Polen und Tschechien darüber hinaus der gesamte Mieterstrom von CA Immo zentral eingekauft wird, inkludieren die Stromverträge in diesen Ländern auch den Mieterstrom.

Im Zuge der Umstellung des CA Immo-Gebäudebetriebs auf Grünstrom wurde auch die Versorgung der eigengenutzten CA Immo-Büros (in eigenen Bestandsgebäuden) mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen bis 2025 gesi-

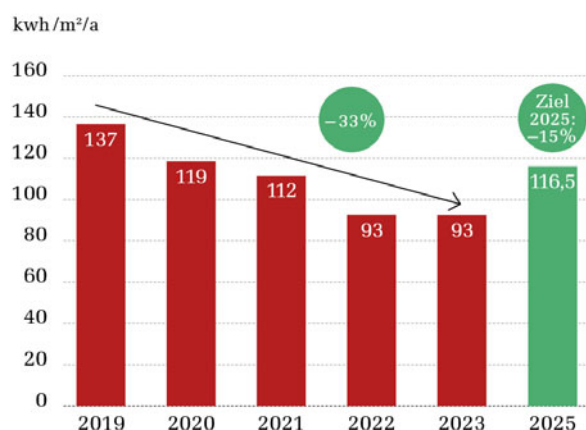
chert. In Summe lag der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen, der in unseren eigengenutzten Büros verbraucht wurde, 2023 bei 86%. Mit diesem grünen Energieeinkauf konnten wir den CO₂-Fußabdruck unserer eigengenutzten Büroflächen erheblich reduzieren. Eine Aufstellung des Energieverbrauchs inkl. der daraus resultierenden CO₂-Emissionen sowie des Wasser- und Abfallaufkommens in den eigengenutzten CA Immo-Büroflächen findet sich im ESG-Anhang.

Um auch die CO₂-Emissionen aus der Beheizung des Gebäudebestands zu reduzieren, sollen zudem die **Fernwärmeverträge** je nach lokaler Verfügbarkeit sukzessive auf grüne bzw. CO₂-neutrale Energieträger umgestellt werden. Zum Berichtszeitpunkt wurden vier Objekte in Deutschland (in Köln und Düsseldorf) mit CO₂-neutraler Fernwärme versorgt.

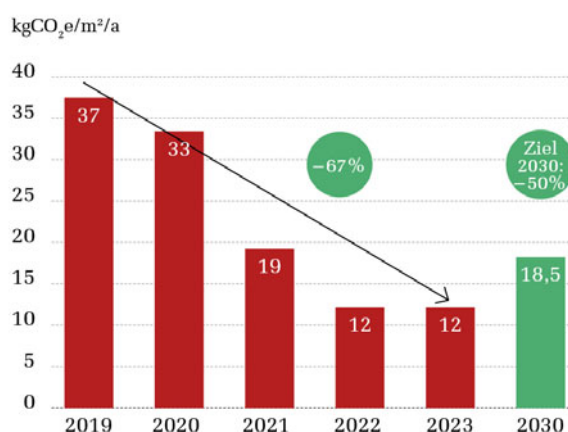
Energieverbrauch und CO₂-Footprint des Gebäudebestands

Die durchschnittliche CO₂-Emissionsintensität (= jährliche CO₂-Emissionen je m²) des CA Immo-Bestandspportfolios (Scope 1+2, exkl. Mieterstrom) lag im Vorjahresvergleich stabil bei 12,1 kgCO₂e/m² (2022: 12,0 kgCO₂e/m²). Auch die durchschnittliche Energieintensität (Energieverbrauch je m², exkl. Mieterstrom) blieb mit 93 kWh/m²/a konstant auf Vorjahresniveau.

ENERGIEINTENSITÄT 2019-2023 ALLGEMEINFLÄCHEN/SHARED SERVICES



CO₂-EMISSIONSINTENSITÄT 2019-2023 (SCOPE 1 UND 2, MARKT-BASIIERT)



Die dargestellten Verbrauchsdaten (sowie daraus resultierende Emissionen) inkludieren den von CA Immo eingekauften Strom für Allgemeinflächen (Allgemeinstrom) sowie Energie für Heizwärme und Kühlung im gesamten Gebäude (shared services). Vom Mieter direkt bzw. von CA Immo zentral für Mieterbereiche eingekaufter Strom (Submetering) ist exkludiert, da vollständige Verbrauchswerte zum Mieterstrom nicht für alle Gebäude vorliegen. Single-Tenant-Gebäude sind in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da für diese die Trennung in Allgemein- und Mieterstrom nicht vorliegt. Eine detaillierte Tabelle zu Energieverbrauchs- und Emissionswerten des CA Immo-Bestands sowie Informationen zu Berichtsgrenzen und Analysemethodik der Verbrauchswerte finden sich im ESG-Anhang. Die zur Kalkulation der Energie- und CO₂-Intensitäten herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA).

Energieeffizienz und CO₂-Emissionen in der Projektentwicklung

Unser Anspruch ist seit vielen Jahren, besonders nachhaltige und energieeffiziente Gebäude für das eigene Portfolio zu entwickeln und dadurch die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestands zu erhöhen. Während im Bestandsmanagement die Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs (operative CO₂-Emissionen) im Fokus steht, wird in der Projektentwicklung der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet. Der gesamte CO₂-Fußabdruck von Gebäuden inkludiert Emissionen aus folgenden Phasen des Lebenszyklus:

Gebundene CO₂-Emissionen (embodied carbon):

- Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien und deren Transport entstehen (Phase A1-A3)
- Emissionen des Bauprozesses (Phase A4-A5)
- Emissionen aus der Instandhaltung, Reparatur, Sanierung während des Lebenszyklus (B1-B5)
- Emissionen aus Abriss und Entsorgung (C1-C4)

Operative CO₂-Emissionen (operational carbon):

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

Um die Emissionslast ihrer Gebäude ganzheitlich zu ermitteln und zu optimieren, führt CA Immo seit 2011 für alle Neubauprojekte frühzeitig eine umfassende CO₂-Lebenszyklusanalyse durch. Gut ein Drittel aller Treibhausgasemissionen eines Gebäudes entsteht vor dessen tatsächlicher Nutzung – bei der Herstellung und Errichtung (Quelle: DGNB, Studie zu CO₂-Emissionen von Bauwerken, 2021). Zusätzlich zur Reduktion dieser gebundenen CO₂-Emissionen – u. a. durch die Verwendung emissionsarmer Baumaterialien – ist vor allem die Senkung des Energiebedarfs der Projekte (operative CO₂-Emissionen) ein wichtiger Hebel zur Reduktion des CO₂-Fußabdrucks von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus.

Leitlinien zur systematischen Reduktion des Energieverbrauchs und CO₂-Fußabdrucks von Neubauprojekten

Unsere Dekarbonisierungsstrategie für Neubauprojekte sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:

- Kontinuierliche Reduktion des Energiebedarfs von Neubauprojekten durch Optimierung der Gebäudehülle und -technik
- Zielgerichtete Digitalisierung der Gebäude-Leittechnik für effizienten Gebäudebetrieb (Energiemonitoring und -management)
- Frühzeitige Durchführung einer CO₂-Lebenszyklusanalyse (LCA) für jedes Neubauprojekt zur Erfassung und Reduktion der gebundenen CO₂-Emissionen
- Ausbau erneuerbarer Energieträger in und an Neubauprojekten (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie)
- Verwendung von emissionsarmen bzw. CO₂-reduzierten Baumaterialien (z. B. Beton) soweit möglich
- Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle) – siehe Kapitel „Kreislaufwirtschaft“
- Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7.

GEBUNDENE CO₂-EMISSIONEN UND ENERGIEBEDARF JÜNGSTER PROJEKTFERTIGSTELLUNGEN UND AKTUELLER BAUPROJEKTE

Projekt ¹⁾	Nutzung	Fertigstellung	Netto- grundfläche in m ²	Upfront Carbon (A1-A5) in kgCO ₂ /m ²	Primär- energiebedarf in kWh/m ² /a	Endenergie- bedarf in kWh/m ² /a
ONE	Büro, Hotel	2022	77.342	433	87	128
Grasblau	Büro	2022	11.943	451	73	88
Hochhaus am Europaplatz	Büro	2023	25.505	530	119	155
Upbeat	Büro	2026	38.547	532	104	156
Gesamt			153.337	475	96	136
Markt-Durchschnitt (Deutschland) ²⁾	Büro				222	160

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

²⁾ Marktdurchschnitt (Büro Deutschland) gem. deepki <https://index-esg.com/>
 Quellen: Energieausweise, Ökobilanzen. Der Primärenergiebedarf eines Gebäudes errechnet sich aus dem Endenergiebedarf (Heizung, Beleuchtung, Kühlung; exkl. Mieterstrom wie IT oder Küchen in den Mietflächen), den im Gebäude eingesetzten Energieträgern (z. B. Strom, Fernwärme oder Gas) und deren definierten Primärenergiefaktoren. Der Einkauf von Ökostrom wird hierbei nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2023 wurde das von CA Immo entwickelte **Bürogebäude Hochhaus am Europaplatz** direkt am Berliner Hauptbahnhof fertig gestellt und in den eigenen Bestand übernommen. Wie alle Projektentwicklungen der CA Immo wurde auch dieses Gebäude unter Beachtung strenger Nachhaltigkeitskriterien realisiert, um die Energieeffizienz und CO₂-Bilanz des Gebäudes zu optimieren:

- Der CO₂-Footprint des Gebäudes liegt unter den aktuellen Empfehlungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)
- Der für den Gebäudebetrieb prognostizierte Primärenergiebedarf wird mind. 10% unter dem (zum Zeitpunkt des Baubeginns) aktuellen Referenzwert gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen
- Ein EU-Taxonomie-Check wurde durchgeführt, entsprechende Erkenntnisse daraus fließen in die Planung künftiger Bauprojekte ein
- Eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB-Gold-Standard ist derzeit in Umsetzung.

Klimafreundliche Mobilität

Das Bekenntnis von CA Immo zu Klima- und Umweltschutz gilt sowohl auf operativer als auch auf Konzernebene. Hier können wir einen Beitrag leisten, indem wir

unsere Flugreisen sowie den CO₂-Ausstoß der Dienstwagen reduzieren. In diesem Sinne bieten wir Mitarbeitern in zunehmendem Maße die Möglichkeit, Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge als Dienstwagen zu nutzen. Ende 2023 lag der Hybrid-Anteil der Dienstwagen konzernweit bei 27% (2022: 26%), auf Elektroautos entfielen 6% (2022: 5%). Diese Anteile sollen weiter sukzessive angehoben werden.

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

Wir unterstützen die Mobilitätswende, indem wir in unseren Gebäuden **E-Ladestationen** für unsere Mieter und Mitarbeiter einbauen. In Summe waren zum Stichtag 31. Dezember 2023 in CA Immo-Bestandsgebäuden insgesamt knapp 500 E-Ladestationen verfügbar (2022: 243). Im Anschluss an eine mieterseitige Bedarfsanalyse wurde im Jahr 2023 darüber hinaus der Einbau bzw. die Vorrüstung für weitere rd. 180 Ladesäulen in Auftrag gegeben. Alle E-Ladestationen werden mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen gespeist.

ÜBERSICHT DER CO₂-EMISSIONEN AUS REISETÄTIGKEIT

Reisetätigkeit	THG-Emissionen Scope	Maßeinheit	2023
Fuhrpark ¹⁾ Benzin, Hybrid Benzin	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	32.213
Fuhrpark ¹⁾ Diesel, Hybrid Diesel	THG-Emissionen Scope 1	kgCO ₂ e	63.257
Fuhrpark ¹⁾ Elektro, Hybrid Elektro	THG-Emissionen Scope 2	kgCO ₂ e	629
Dienstreisen Flüge, Bahnfahrten	THG-Emissionen Scope 3	kgCO ₂ e	49.153
Gesamt	THG-Emissionen Scope 1+2+3	kgCO₂e	145.252

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

II. KREISLAUFWIRTSCHAFT UND VERMEIDUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNG

Wir setzen im Zuge unserer Geschäftstätigkeit auf Initiativen, die zu reduziertem Ressourcenverbrauch, der Wiederverwendung und dem Recycling von Materialien und Abfall sowie der Vermeidung von Umweltverschmutzung

beim Bau, Betrieb und der Sanierung von Gebäuden beitragen.

Wesentliche Sub-Themen:

- Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung
- Schädliche Stoffe und Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden

CA IMMO AGENDA FÜR KREISLAUFWIRTSCHAFT UND RESSOURCENSCHONUNG

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung	
<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Anteils an recyceltem/wiederverwertbarem Abfall - Reduktion des Wasserverbrauchs - Alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte erfüllen die technischen Screening-Kriterien (TSC) der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz gemäß den wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 und 7.7 	<ul style="list-style-type: none"> - Implementierung eines professionellen Abfallmanagements und Wasserverbrauchsmonitorings im Gebäudebetrieb - Green-Lease-Programm zur ressourcenschonenden, nachhaltigen Gebäudenutzung (Mieterbeteiligung) – siehe auch Kapitel „Klimaschutz“ - Erstellung eines Materialpasses für jedes Neubauprojekt zur Erfassung der Baumaterialien und zur Optimierung von Rohstoffverbrauch und Emissionslast (cradle to grave / cradle to cradle) - EU-Taxonomie-Checks werden für die aktuell laufenden Projekte umgesetzt. Die Einhaltung der TSC 7.1 und 7.7 in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte

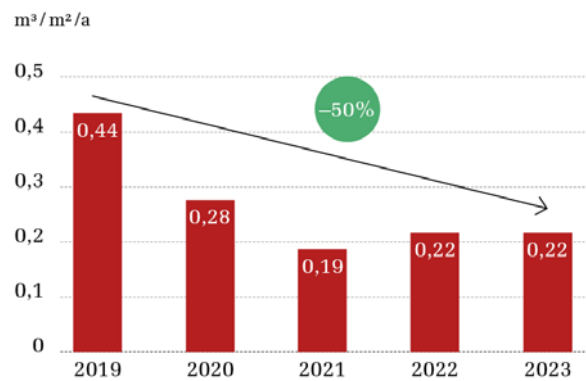
Da CA Immo für alle Multi-Tenant Büro-Bestandsgebäude sowohl den Wassereinkauf als auch die Abfall-Entsorgung zentral organisiert, liegen für den Großteil der Bestandsgebäude **Wasserverbrauchs- und Abfalldaten** vor.

Im Jahr 2023 blieb die **Wasserintensität** (durchschnittlicher jährlicher Wasserverbrauch je m²) verglichen mit dem Vorjahr konstant (2023 und 2022: 0,22 m³/m²/a). Durch den Einbau von digitalen Wasserverbrauchszählern (Smart Meter), entsprechendes Verbrauchsmonitoring und darauf basierender Leckageortung und der Ableitung von Effizienzmaßnahmen soll der Wasserverbrauch weiter optimiert werden. Der Rollout für den Einbau smarter Wasserzähler wurde 2023 gestartet, rd. 65% der deutschen Bestandsgebäude lieferten zum 31.12.2023 bereits Live-Daten zum Wasserverbrauch.

Der **Anteil des umgeleiteten Abfalls** im Gebäudebetrieb konnte im Vergleich zum Vorjahr von 51% auf 84% gesteigert werden. Im Sinne eines effizienten Betriebskosten- und Nachhaltigkeitsmanagements wollen wir bestehende Entsorgungskonzepte optimieren, die Abfall-Recyclingquote weiter erhöhen und letzte Datenlücken schließen. Ein Rahmenvertrag für professionelles Abfallmanagement der deutschen Gebäude ist seit 2022 in Kraft. Dieser beinhaltet die Organisation und Bewirtschaftung des Abfallkreislaufs in unseren Gebäuden mit dem Ziel, Abfälle nach gesetzlichen Vorgaben und Maximen der Nachhaltigkeit zu vermeiden, zu recyceln, zu verwerten und zu beseitigen. Abfallvermeidung und -

trennung ist u. a. ein Bestandteil von Green Lease Verträgen (siehe Absatz „Mieterbeteiligung“ im Kapitel „Klimawandel“).

INTENSITÄT DES GEBÄUDE-WASSERVERBRAUCHS 2019-2023



Die zur Kalkulation der Wasser-Intensität herangezogene Fläche ist die Brutto-Innenfläche (GIA)

ABFALL-KENNZAHLEN



Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung bei Neubauprojekten

Im Zuge ihrer Entwicklungsprojekte berücksichtigt CA Immo vielfältige Kreislaufwirtschaftsfaktoren und Maßnahmen zur Ressourcenschonung (Design for Circularity). Denn nur durch zirkuläres Bauen können wir die Abfallmenge und die gebundenen CO₂-Emissionen deutlich reduzieren. Kriterien wie einfache Rückbaubarkeit oder die Verwendung von recycelten Materialien kommen – soweit dies im Kontext des Gesamtprojekts abbildbar ist – in sämtlichen CA Immo-Projektentwicklungen zur Anwendung.

Bei jedem Neubauprojekt kommt BIM Technologie (Building Information Modeling) zum Einsatz. Darüber hinaus ist CA Immo seit 2022 Innovations-Partner der Softwareplattform Madaster mit dem Ziel, die in Neubauprojekten verbauten Materialien (Kataster) systematisch zu katalogisieren. Dadurch kann u. a. die Recycling-Quote, Toxizität, Wiederverwertbarkeit sowie das in den Materialien gebundene CO₂ im Zuge des Bauprozesses ermittelt und in Form eines Materialpasses für jedes Gebäude dokumentiert werden. Das Büroprojekt Upbeat in Berlin wird aktuell via Madaster erfasst.



Größtmögliche Nutzungsflexibilität und -reversibilität für unterschiedlichste Nutzeranforderungen in Bezug auf künftige Bürolandschaften, Umbau- und Umnutzungsfähigkeit sind zentrale Anforderungen an jeden Neubau, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. So wird beispielsweise der Rohbau durch möglichst nutzungsneutrales Tragwerk bzw. ebensolche Geschoßhöhen,

-tiefen und Deckenlasten sowie durch Berücksichtigung von Belegungsreserven in den Versorgungsschächten so flexibel wie möglich ausgelegt. Vielfältige, flexible Nutzungen im Lebenszyklus des Gebäudes sollen dadurch ermöglicht und tiefgreifende Umbauarbeiten im Lauf des Gebäude-Lebenszyklus bis hin zu einem frühzeitigen Abbruch vermieden werden.

Auf allen CA Immo-Baustellen wird eine Entsorgungslogistik und Recyclingmanagement zur optimierten Mülltrennung installiert. Dies beinhaltet tägliche Müllsamm- lung, -trennung und -entsorgung durch externe Entsorgungslogistiker. Die Verantwortung für die Entsorgungslogistik im Rahmen von Neubauprojekten lag im Geschäftsjahr 2023 bei der CA Immo Construction-Management-Tochter omniCon, künftig wird dies von der Abteilung Development verantwortet.

III. NACHHALTIGE LIEFERKETTE

Wir sind uns der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft über unsere gesamte Wertschöpfungskette hinweg bewusst – ebenso wie der Verantwortung, die CA Immo als Projektentwickler, Bauherr, Investor, Vermieter, Arbeitgeber und Auftraggeber hat. Als eines der führenden Unternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft bekennen wir uns in unserem Einflussbereich zu Nachhaltigkeit im weitesten Sinne. Die Einhaltung verschiedenster Anforderungen und freiwilliger Standards im Bereich Governance, Umwelt und Soziales sind für uns, unsere Auftragnehmer und Lieferanten über unsere gesamte Lieferkette hinweg seit langem verbindlich.

Wesentliches Sub-Thema:
–Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

CA IMMO AGENDA FÜR NACHHALTIGE LIEFERKETTE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung	
–Umwelt- und Sozialauflagen in der CA Immo-Vergaberichtlinie	–Verpflichtung von Bau-Dienstleistern zur Einhaltung umfassender Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Umweltmanagementsysteme, Zertifizierungen, Materialdeklaration, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitszeitregelungen, tarifvertragliche Vereinbarungen)

Nachhaltige Lieferkette & Beschaffung

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter) zur Anerkennung und Einhaltung unseres Code of Ethics und des 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 Nachrichten, Sanktionen, Watchlists, etc. auch die Einhaltung von Governance-, Sozial- und Umweltstandards angefragt bzw. überprüft und in Vergabeprozessen berücksichtigt.

Um auf künftige Verpflichtungen für CA Immo als vertrauenswürdiger Vertragspartner bestmöglich vorbereitet zu sein, wurde im Geschäftsjahr 2023 eine umfassende Analyse der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) und deren Anforderungen durchgeführt. Neben einer vertieften Evaluierung des legislativen Prozesses sowie der Auswirkungen auf interne CA Immo-Prozesse wurden Maßnahmen im Rahmen von Lieferkettenscreenings evaluiert sowie ein Geschäftspartner-Code of Conduct erarbeitet.

Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen sowie unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf den Themen Einhaltung von Menschenrechten, Gesundheit & Si-

cherheit, 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. Unser Beschaffungsprozess stellt zudem sicher, dass die hohen ökologischen Anforderungen gemäß dem jeweils für das projektierte Gebäude vorgesehenen Zertifizierungsstandard eingehalten werden (siehe Kapitel „Urbane Entwicklung“). Unsere Bau-Dienstleister verpflichten wir u. a. zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsstandards gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

Details zu diesen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen finden sich in der CA Immo Vergaberichtlinie, die auf unserer Website abrufbar ist: www.caimmo.com/werte.

IV. URBANE ENTWICKLUNG

Auch im Kontext ihrer Stadtquartiersentwicklungen setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf der umweltschonenden Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten (Brownfield Development) und der Schaffung von Gebäuden mit hohen Nachhaltigkeitsstandards bis hin zu gemischt genutzten Stadtquartieren, die attraktiv, integrativ und zugänglich sind.

- Wesentliche Sub-Themen:
 – Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung
 – Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude

CA IMMO AGENDA FÜR URBANE ENTWICKLUNG

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Urbane Entwicklung	
–Zertifizierungsrate von mind. 70% im Bestandsportfolio (DGNB, LEED, BREEAM; nach Buchwert)	–Laufende Überprüfung und bei Bedarf Rezertifizierung der Bestandsgebäude –Umsetzung aller Büroneubauten für den eigenen Bestand nach mindestens DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard –2023 wurde der Zertifizierungsprozess für drei deutsche Projektfertigungen (DGNB Gold) abgeschlossen
–Spezialisierung auf Brownfield Development	–Weiterführung des strategischen Schwerpunkts auf Brownfield Development

Nachhaltige Stadtquartiersentwicklung

Als international tätiger Projekt- und Stadtquartiersentwickler prägt CA Immo das Erscheinungsbild – und damit auch das gesellschaftliche und soziale Umfeld – von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Prag. Hierbei decken CA Immo-Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette ab: von der Grundstücksaufbereitung, der Mitwirkung am Masterplan und Baurechtschaffung über die Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und dem Betrieb neuer Gebäude. Dadurch entstehen gemischt genutzte innerstädtische Quartiere mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Von CA Immo entwickelte Quartiere und Gebäude sind gekennzeichnet durch gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Verbindung von Arbeiten und Wohnen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, hohe technische und architektonische Qualität, flexible Flächennutzung und geringen Energieverbrauch. Die Bereitstellung von Grünflächen und öffentlichen Räumen macht diese Orte integrativ und zugänglich für alle Stadtbewohner.

Die Entwicklung großer, vormals brachliegender bzw. industriell genutzter innerstädtischer Flächen zu modernen Stadtvierteln (**Brownfield Development**) ist seit Übernahme der Deutsche-Bahn-Tochter Vivico Real Estate im Jahr 2008 Teil des CA Immo-Geschäftsmodells. Im Rahmen der Revitalisierung dieser teilweise mehr als 100 Jahre industriell-gewerblich und durch die Deutsche Bahn genutzten, teilweise belasteten Altstandorte und Brachflächen setzt CA Immo vielfältige Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung und -erschließung um. Diese spezielle Brownfield Development-Kompetenz deckt u. a. folgende Umwelt-Aspekte der Grundstücksaufbereitung ab:

- Technische Standortbewertung: Bestandserfassung von Gebäuden, unterirdische „Altbebauung“, Entkernung, Rückbau
- Kampfmittelrisiken und (baubegleitende) Kampfmittelfreimessung
- Evaluierung von Altlastenrisiken (Boden, Wasser, Bodenluft); Boden- und Grundwassersanierung
- Bewertung von Abfall- und Entsorgungskonzepten
- Maßnahmen zum Schutz der Biodiversität: Naturschutzfachliche Erfassung von Flora und Fauna
- Artenschutz: u. a. Umsiedlungsmaßnahmen von geschützten Tierarten wie Eidechsen, Wechselkröten, Fledermäusen; Herstellung von Biotopen und grünen Ausgleichsflächen

– Infrastrukturelle Erschließung: Herstellung von künftig öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen und Parks.

Seit 2022 wird u. a. auf dem CA Immo-Grundstück in der Berliner Quitzowstraße eine umfassende Bodensanierung durchgeführt. Im Zeitraum 1898 bis 1982 waren auf diesem Areal nacheinander eine Maschinen- und Metallwarenfabrik sowie eine Kohlenanzünderfabrik mit Schmelzkesseln für Naphthalin angesiedelt. Boden und Grundwasser waren infolgedessen schadstoffbelastet und werden nun mittels umfangreichem Bodenaustauschs sowie einer begleitenden und nachlaufenden hydraulischen Sanierung gereinigt. Die Sanierung wird voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen sein.

Schaffung sozialer Infrastruktur

Mittels ihrer Spezialisierung auf die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen öffnet CA Immo Orte, die bis dahin – zumeist aufgrund vormals industrieller Nutzung – nicht oder nur wenigen Menschen zugänglich waren, für alle Stadtbewohner. 25 CA Immo Bestandsgebäude bzw. rd. 60% des Gesamtportfolios (nach Fläche) liegen in Quartieren, die von CA Immo entsprechend entwickelt, aufgewertet und für die Öffentlichkeit erschlossen wurden. Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungen schafft CA Immo in Kooperation mit den jeweiligen Kommunen vielfältige soziale Angebote und Infrastruktur, unter anderem:

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

Dies bewirkt eine nachhaltige innerstädtische Flächennutzung bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität.

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit großzügigen Sport- und Spielflächen im Münchner Quartier Baumkirchen Mitte begonnen, die Fertigstellung und Übergabe an die Landeshauptstadt München soll im Sommer 2024 erfolgen. Für 2024 ist darüber hinaus die Errichtung eines Spielplatzes in der Europacity Berlin geplant.

Wohnbaurechtschaffung

Im Zuge ihrer Quartiersentwicklungsprojekte hat CA Immo in den vergangenen zwei Jahrzehnten Baurecht für mehr als eine Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF) Wohnbau in Frankfurt, München, Regensburg, Mainz, Berlin und Wien geschaffen. Das entspricht mehr als 12.000 Wohneinheiten. Rund 3.300 Wohneinheiten wurden von

CA Immo selbst entwickelt, vielfach mit Joint-Venture-Partnern. Weitere Grundstücksreserven für städtische Wohnquartiere in München befinden sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Baurechtschaffung.

Mit der Eggartensiedlung bereitet CA Immo im Joint Venture mit einem lokalen Projektentwickler am Münchner Olympiapark die Entwicklung eines Modellquartiers hinsichtlich Klima- und Umweltfreundlichkeit sowie gemeinschaftlichem und bezahlbarem Wohnen mit entsprechender sozialer Durchmischung vor.

Nachhaltigkeitszertifizierungen als objektiver Nachweis der Gebäudequalität

Die nachhaltige Inhouse-Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierte Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren. Hierbei setzt CA Immo auf international etablierte, ganzheitliche Nachhaltigkeitsstandards wie DGNB, LEED und BREEAM. Darüber hinaus kommen v. a. bei Neubauprojekten zusätzliche Gebäude-Zertifizierungsstandards wie WELL (Gesundheit und Wohlbefinden), WiredScore (digitale Konnektivität) und SmartScore (Design und smartes Nutzererlebnis) zum Einsatz.

2023 wurde der DGNB-Zertifizierungsprozess für drei Bürogebäude (Projektfertigstellungen) in München, Berlin und Mainz abgeschlossen. Dem gegenüber stand der Verkauf von zwei nach DGNB- bzw. BREEAM-Standard zertifizierten Bestandsgebäuden sowie die Fertigstellung eines Büroprojekts in Berlin, das sich zum Stichtag noch im Zertifizierungsprozess befand. Zum 31. Dezember 2023 waren 38 CA Immo Büro- und zwei Hotelgebäude nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, darüber hinaus waren vier Bürogebäude im Zertifizierungs- bzw. Refurbishment-Prozess.

Nach Bilanzwert waren rd. 67% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (2022: 70%) bzw. 68% des gesamten Bürobestands (2022: 71%) zertifiziert. Inkl. der Gebäude, die sich zum Stichtag im Zertifizierungs- oder Refurbishmentprozess befanden, lag die Zertifizierungsquote bei 83%. Gemessen an der vermietbaren Nutzflä-

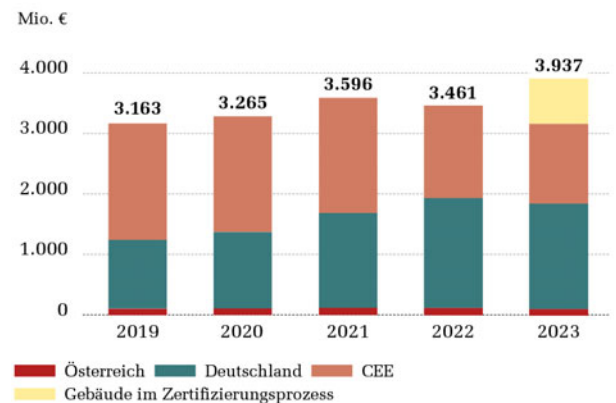
che machte der zertifizierte Bestand rd. 70% am Gesamtportfolio (2022: 72%) bzw. 73% am Büroportfolio (2022: 75%) aus.

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENBESTAND NACH REGIONEN¹⁾

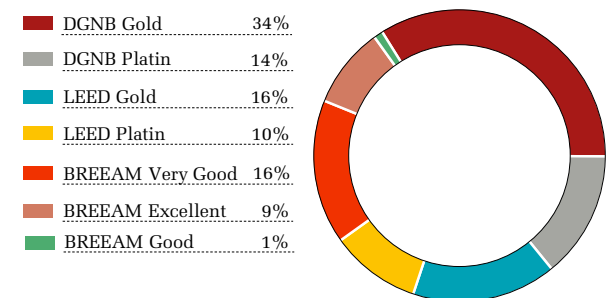
in Mio. €	Bestand gesamt	Bestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Bestand in %
Deutschland	3.014	1.758	58%
Österreich	319	83	26%
CEE	1.421	1.331	94%
Summe	4.754	3.173	67%

¹⁾ nach Bilanzwert, zertifiziert gemäß DGNB-, LEED- oder BREEAM-Standard.

ZERTIFIZIERTE BESTANDSGEBÄUDE NACH BILANZWERT



VERTEILUNG DER ZERTIFIZIERUNGSSTANDARDS IM CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIO (BASIS: 3,2 MRD. €)



Der **WELL-Gebäudestandard** gibt Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden in den Kategorien Luft, Wasser, Licht, Bewegung, thermischer Komfort, Ernährung, Lärm, Materialien, Geist und Gemeinschaft vor (wellcertified.com). Zum Stichtag verfügen vier CA Immo Bürogebäude über eine WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold bzw. in Platin. WELL-Gebäudestandards werden im Zuge von Neubauprojekten bereits in den frühen Planungsphasen berücksichtigt.

Nachhaltigkeitszertifizierung für Neubauten

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

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSSTANDARDS AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Upbeat	WiredScore	Platin
Berlin	Upbeat	DGNB	Gold ¹⁾
Berlin	Upbeat	WELL	Core ¹⁾

¹⁾ Im Zertifizierungsprozess

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

Teil des Neubauprozesses ist seit 2022 auch die Dokumentation der Einhaltung der Technischen Screening Kriterien (TSC) gemäß **EU Taxonomie** (Wirtschaftsaktivität 7.1 und 7.7). Die Einhaltung der TSC in der aktuell gültigen Fassung ist Teil der Projektanforderungen für alle ab 2022 gestarteten Neubauprojekte.

V. END-NUTZER UND -VERBRAUCHER

Wesentliches Sub-Thema:

– Wohlergehen, Komfort, Zufriedenheit & Sicherheit der Mieter

CA IMMO AGENDA FÜR END-NUTZER UND -VERBRAUCHER

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
End-Nutzer und -Verbraucher – Sicherheit von Produkten und Dienstleistungen (Product Health and Safety)	– Jährliche konzernweite H&S-Checks (HSE) in allen Gebäuden

Gesundheit & Sicherheit

Sichere und gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen für Nutzer und externe Dienstleister sowohl im laufenden Gebäudebetrieb als auch im Zuge von Bauprojekten sind eine Grundvoraussetzung für unseren Unternehmenserfolg. CA Immo steht für die strikte Einhaltung sämtlicher rechtlicher Vorgaben im Bereich Gesundheit

und Sicherheit. Unser Ziel ist es, Unfälle in unseren Gebäuden und in deren Umfeld, in unseren eigenen Büros sowie auf Baustellen zu vermeiden. Darüber hinaus steht das langfristige Wohlbefinden aller Gebäudenutzer im Fokus.

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

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

Alle CA Immo-Bestandsgebäude werden mindestens einmal jährlich auf Sicherheit und Gesundheitsauswirkungen überprüft. Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle CA Immo-Bestandsgebäude auf Produktsicherheit und Gesundheitsauswirkungen hin überprüft (100% des Gesamtbestands nach Gebäudefläche; exkl. zum Verkauf bestimmte Immobilien). Im Betrachtungszeitraum wurden keine Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben oder Strafen in Bezug auf die Auswirkung unserer Gebäude auf Gesundheit und Sicherheit gemeldet. Alle CA Immo-Bestandsgebäude sind für gehbeeinträchtigte Personen barrierefrei zugänglich. Weitere Kennzahlen zum Thema Produktsicherheit finden Sie im ESG-Anhang.

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

die jeweilige Baustellenordnung des Projekts eingebunden, deren Einhaltung für alle Projektbeteiligten verpflichtend ist.

Die Überwachung und Gesamtverantwortung für die Sicherheit auf den deutschen CA Immo-Baustellen lag im Berichtsjahr beim CA Immo-Tochterunternehmen omniCon im Rahmen ihres Construction Managements. Ab 2024 wird dies konzernweit von der Abteilung Development verantwortet.

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

Mieterkomfort & -wohlbefinden

Die Arbeitsplatzqualität hat wesentlichen Einfluss auf Wohlergehen, Gesundheit, Motivation und Produktivität der Büronutzer. Deshalb berücksichtigt CA Immo Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen der Gebäude bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase von Bauprojekten. Vielfältige Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Komfort der künftigen Mieter werden im Zuge unserer Projektentwicklungen umgesetzt – wie z. B. ideale akustische, thermische und visuelle Rahmenbedingungen sowie die Schaffung von Räumen für sozialen Austausch, oftmals mit begrünten Außenflächen. CA Immo setzt diesbezüglich bei ausgewählten Gebäuden auf zusätzliche Zertifizierungsstandards wie z. B. den WELL-Gebäudestandard (siehe Absatz „Urbane Entwicklung“).

Mieterbeziehungen & -bindung

CA Immo ist seit vielen Jahren in ihren Kernstädten mit lokalen Teams vor Ort, die sich um aktive Mieterbetreuung und -bindung sowie die effiziente Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude kümmern. Unsere Experten sind sowohl mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, der Beschaffenheit unserer Bestandsgebäude als auch den individuellen Mieterbedürfnissen bestens vertraut. Der Austausch mit den Mietern in Verbindung mit unserer fokussierten Portfoliopräsenz ermöglicht es CA Immo, maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige Mieterbedürfnisse anzubieten und unsere Gebäude und Dienstleistungen zu optimieren. Folgende Themen werden im Austausch mit den Mietern laufend evaluiert:

–Zufriedenheit mit der Betreuung und dem Mietobjekt

- Flächenbedarf und -nutzung
- Bedarf an Serviceleistungen wie e-Ladestationen, Digitalisierung im Gebäude
- Anforderungen in Bezug auf ESG/Nachhaltigkeit.

Im Jahr 2023 wurde u. a. eine mieterseitige Bedarfsanalyse zum Einbau von Ladestationen sowie zur Einführung von WiredScore Zertifizierungen für selektive Bestandsgebäude durchgeführt. Eine standardisierte Umfrage zur Mieterzufriedenheit wurde zuletzt 2022 durchgeführt.

unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um das Potenzial, die Stärken und Kompetenzen ihrer Mitarbeiter 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“.

VI. MITARBEITER

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

Wesentliche Sub-Themen:

- Attraktiver Arbeitgeber
- Talente-Management & Personalentwicklung
- Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

CA IMMO AGENDA FÜR MITARBEITER

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Mitarbeiter	
– Schulung und Kommunikation zum Thema Diversität und Inklusion für alle Mitarbeiter in mindestens 2-jährigem Zyklus	Durchführung von Führungskräfte-schulungen sowie Schulungen und Beratung zum Thema Diversität & Vielfalt im Rahmen des Mitarbeiter-Trainingsprogramms
– Anteil von Frauen in Führungspositionen von mindestens 30%	Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen wie Graduate- und Talent-Managementprogramme, Möglichkeit einer Teilzeitbeschäftigung in einer leitenden Position, flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle
– Regelmäßige Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage und Nutzung der Umfrageergebnisse zur gezielten Verbesserung der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft	Durchführung einer betrieblichen Meinungsumfrage im Jahr 2022

Beschäftigung & Arbeitsbedingungen

Zum Berichtsstichtag waren konzernweit 307,4 FTE (Full Time Equivalents, 31.12.2022: 346,4) bei CA Immo angestellt (inkl. Teilzeitarbeitskräfte (TZA) und karenzierte Mitarbeiter, exkl. Freelancer). Das stellt einen Rückgang von rd. 11% im Jahresvergleich dar. Auf Deutschland entfällt mit rund 59% der größte Anteil, gefolgt von Österreich (21%) und CEE (17%). Die restlichen 2% entfallen auf FTE der omniCon-Niederlassung in Basel (omniCon ist eine auf Construction Management spezialisierte Tochtergesellschaft der CA Immo, die in Deutschland und der Schweiz aktiv ist). Von den insgesamt 182,3 FTE in Deutschland waren zum Stichtag 70,7

(2022: 81,6) in der omniCon angestellt (davon 7,0 in der omniCon-Zweigstelle in Basel).

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Zum 31.12.2023 arbeiteten Menschen aus 21 Nationen für CA Immo. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. 2023 sind von insgesamt 348 Mitarbeitern 338 in unbefristeten und 10 in befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Der Anteil der befristeten Angestellten nach Arbeitsvertrag liegt bei 3%.

CA Immo bekennt sich in ihrer Corporate Social Responsibility (CSR) Policy klar zur Vereinigungsfreiheit ihrer Belegschaft. Dieses Regelwerk definiert zudem die Haltung von CA Immo zu Themen wie Beschäftigungsverhältnis, Menschenrechten und Arbeitsbedingungen. Die CSR Policy ist unter www.caimmo.com/esg-richtlinien abrufbar. Darüber hinaus bestehen weitere interne Richtlinien und/oder lokale Betriebsvereinbarungen, in denen Arbeitsbedingungen – u. a. zur Unterstützung der Work-Life-Balance – näher definiert sind.

Betriebliche Meinungsumfrage

CA Immo hat im Jahr 2022 in Kooperation mit Great Place to Work (GPTW) eine konzernweite Umfrage zur Analyse der Zufriedenheit innerhalb der Belegschaft

durchgeführt. Bewertet wurden Zufriedenheitsdimensionen wie Stolz, Fairness, Respekt, Teamspirit, Leadership und Glaubwürdigkeit. Zudem befasste sich ein Fokusbereich mit ESG-relevanten Themen.

Bei einer konzernweiten Beteiligungsquote von 73% lag die Zufriedenheitsquote insgesamt bei 71%, wobei Faktoren wie ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie die physische Sicherheit am Arbeitsplatz seitens der Teilnehmenden besonders positiv hervorgehoben wurden. CA Immo plant, derartige Meinungsumfragen künftig in regelmäßigen Abständen durchzuführen, um stetig Maßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit zu definieren und umzusetzen.

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	31.12.2023			31.12.2022			Veränderung in %	31.12.2023			31.12.2022			2023 Ø			Anteil Frauen in %	Eintritte / Austritte 2023	Neueinstellungen ³⁾ 2023	Fluktuation ⁴⁾ 2023
	HC	FTE	FTE	HC	FTE	FTE		HC	FTE	FTE	HC	FTE	FTE	HC	FTE	FTE				
Österreich	80	65,4	72,4	85	65,4	72,4	-6	60	11/16	13	19									
Deutschland/Schweiz ²⁾	209	189,3	215,4	235	189,3	215,4	-11	42	11/37	5	17									
CEE	59	52,8	62,0	72	52,8	62,0	-18	69	1/14	2	23									
Gesamt	348	307,4	346,4	392	307,4	346,4	-11	51	23/67	6	18,5									

¹⁾ Headcounts (HC), davon 44 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 24 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). FTE: Full Time Equivalents (Vollzeitäquivalente)

²⁾ Ende 2023 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 7 lokale Mitarbeiter beschäftigt

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2023/durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023/durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

Attraktiver Arbeitgeber

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

Mitbestimmung der Belegschaft und interne Kommunikation

Regelmäßige interne Kommunikation sowie ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch zwischen Aufsichtsrat, Management und Belegschaft sind uns wichtig. Relevante Informationen werden über unterschiedliche Kanäle – u. a. in Form von physischen oder virtuellen Townhall-Meetings, Infomails, Management Meetings

bzw. Team Jours Fixes – an die Belegschaft weitergegeben. Der österreichische und deutsche **Betriebsrat** arbeitet eng mit der Personalabteilung zusammen, entsprechende Abstimmungsmeetings finden regelmäßig statt. Vorstand und Betriebsrat tauschen sich quartalsweise zur Unternehmensentwicklung und zu relevanten Belegschaftsthemen aus. Im Aufsichtsrat von CA Immo vertreten zwei Personen des österreichischen Betriebsrats die Belegschaft. Ihre Tätigkeit ermöglicht eine Mitbestimmung im Aufsichtsrat inklusive Mitspracherecht bei einschneidenden Unternehmensentscheidungen.

Beteiligung der Belegschaft und soziale Zuwendungen

CA Immo bietet ihren Mitarbeitern – unabhängig vom Arbeitszeitmodell – eine Reihe freiwilliger sozialer Zuwendungen: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard

25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse). Zusätzlich zum Fixgehalt können alle Mitarbeiter am Unternehmenserfolg in Form einer variablen Erfolgsbeteiligung partizipieren. Diese ist an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzern-EBITDA geknüpft.

Talente-Management und Personalentwicklung

Im Rahmen des strategischen Fort- und Weiterbildungsprogramms (CA Immo Academy) stellt CA Immo ihren Beschäftigten ein breites Spektrum an regelmäßigen internen wie externen Aus- und Weiterbildungen zur Verfügung. Im Jahr 2023 lag der Fokus insbesondere auf Teambuildingmaßnahmen; darüber hinaus wurden fachspezifische Einzelbildungsmaßnahmen umgesetzt. Zudem unterstützt CA Immo die berufliche Weiterentwicklung ihrer Beschäftigten mit Bildungstagen, flexiblen Arbeitszeiten sowie Zuschüssen für die Absolvierung von (dualen) Studien. Zusätzliche Informationen zum Thema Aus- und Weiterbildung finden sich auf unserer Konzernwebsite und im ESG-Anhang. Durchschnittlich haben Frauen im Berichtsjahr 16,2 und Männer 11,5 Weiterbildungsstunden absolviert.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN

in Tagen		Urlaub	Krankheit	Weiterbildung in Stunden in Tagen	
Österreich ¹⁾	Frauen	20,9	7,4	23,0	2,9
	Männer	22,5	2,5	23,4	2,9
Deutschland ²⁾	Frauen	27,6	7,7	17,9	2,2
	Männer	29,7	5,7	9,7	1,2
CEE	Frauen	19,8	0,6	4,8	0,6
	Männer	20,9	1,1	3,8	0,5

¹⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankenstände (LZK) in Österreich. Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen bei 8,1 Tagen und für Männer bei 9,0 Tagen.

²⁾ Exkl. fünf LZK in Deutschland. Inkl. dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Frauen bei 12,4 Tagen und für Männer bei 7,0 Tagen.

Um eine Kultur des kontinuierlichen Feedbacks zu fördern, führen alle CA Immo-Mitarbeiter mit ihrer Führungskraft zumindest einmal jährlich ein Jahresgespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition, Potenzialanalyse und persönlichen Karriereentwicklung. Abgestimmt sowohl auf die individuellen Entwicklungspotenziale der Teammitglieder als auch auf den Bedarf an Expertise und

Qualifikation seitens des Unternehmens können individuelle Trainingspläne und -ziele festgelegt werden. Bis auf jene Personen, die erst im 4. Quartal 2023 eingetreten sind, haben alle Mitarbeiter 2023 ein Jahresgespräch geführt. Jedes Jahresgespräch wird in einem zentralen HR-Tool digital erfasst. Dadurch können die Ziele jederzeit eingesehen und ein Zwischenstatus zur Zielerreichung festgelegt werden.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Im Berichtsjahr 2023 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Der dadurch verursachte Ausfall betrug insgesamt 35 Tage.

Externe Sicherheitsfachkräfte führen in allen von CA Immo selbst genutzten Büros regelmäßige Rundgänge und Prüfungen durch. Die Frequenz dieser Kontrollen orientiert sich an den nationalen gesetzlichen Vorgaben, diese liegen zwischen ein- bis viermal jährlich. Themenschwerpunkte sind u. a. Arbeitsplatzevaluierung, Brandschutz, Raumklimafaktoren sowie Alleinarbeit/Alleinarbeitsplatz. Eine intern beauftragte Person für Sicherheit je Niederlassung sorgt darüber hinaus für angenehme und sichere Arbeitsumgebungen. Im Jahr 2023 wurden an keinem CA Immo-Standort erkennbare sicherheitstechnische Mängel und daraus resultierende akute Gefahren bzw. Gefährdungen für die Belegschaft festgestellt.

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

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

- Digitale Informationen und Begehungen von Arbeitsmedizinern zur gesundheitsfördernden Arbeits(platz)gestaltung (z. B. ergonomisches Arbeiten)
- Vorträge von medizinischem Fachpersonal zur Gesundheitsförderung und psychischen Gesundheit (z. B. Stressvermeidung/-bewältigung, mentale Gesundheit, Ernährung, Bewegung)
- Jährliche freiwillige kostenlose Zecken- und Grippe-schutzimpfungen

CA Immo bietet den Mitarbeiter neben den rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Arbeitssicherheit (wie z. B. Arbeitsplatz- und Homeoffice-Unterweisungen) auch Augenuntersuchungen sowie weitere medizinische Scree-

nings an. Im Jahr 2023 wurden zur Förderung des allgemeinen Wohlbefindens neben arbeitsmedizinischer Beratung, die in Österreich auch rasch und unkompliziert via Telefon oder Video in Anspruch genommen werden kann, auch Grippeimpfungen, Lungenfunktionstests sowie BIA-Messungen angeboten.

CA Immo stellt konzernweit eine externe **psychologische Unterstützung** für Mitarbeiter (Employee Assistance Program) in Form von telefonischer oder persönlicher Beratung zur Verfügung. Dieses Service steht CA Immo Mitarbeitern sowie mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen zur Verfügung. Unsere Kooperationspartner in Österreich, Deutschland und CEE stehen unseren Mitarbeitern sowohl bei persönlichen und mentalen Themen als auch in rechtlichen und finanziellen Belangen jederzeit kostenlos zur Verfügung. In Österreich wird zusätzlich zur Beratung im Rahmen des KEEP BALANCE Programms eine Vielzahl an Online-Vorträgen zu Themen wie Zeitmanagement, Konflikten oder Veränderungen im Arbeitsumfeld angeboten. Zusätzlich wurden im Jahr 2023 online-Vorträge u. a. zu den Themen Resilienz und dem Umgang mit Veränderungen, wie "Build your resilience" und „Coping with change and adjustment to a new normal“, angeboten.

Inklusion, Diversität & Chancengleichheit

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsvorfälle gemeldet.

Gender Diversity

CA Immo steht für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung ihrer Belegschaft. Im Rekrutierungsprozess wird neben den fachlichen Qualifikationen auch auf die Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Seit 2020 unterstützt CA Immo die Initiative Frauen in Führung (F!F) (www.frauen-in-fuehrung.info), die den Wandel zu mehr Diversität und einer zeitgemäßen Führungskultur in der Immobilienwirtschaft aktiv vorantreibt.

Ein fairer, diskriminierungsfreier und chancengleicher Bewerbungs- und Auswahlprozess ist uns besonders wichtig. CA Immo stellt sich jährlich einem entsprechenden Benchmarking im Rahmen des Best Recruiters Awards (www.bestrecruiters.eu). Bei diesem Benchmarking werden die Qualität des Recruitingprozesses, die Karrierewebsite und unter anderem auch die Ausrichtung des Unternehmens auf soziale Verantwortung und Diversität von einer externen Agentur analysiert. CA Immo erhielt zuletzt das Best Recruiters-Siegel in Silber.



CA Immo will den Anteil weiblicher Führungskräfte mit vielfältigen Maßnahmen und Anreizen erhöhen. So werden bei der internen Nachfolgeplanung und Nachbesetzung von Führungspositionen gezielt Frauen ange-

sprochen. Auch eine Teilzeitbeschäftigung steht einer leitenden Position nicht entgegen. Darüber hinaus wird in Graduate- und Talent-Managementprogrammen auf eine ausgewogene Gender Balance geachtet. Seit 2022 wird das Thema Diversitätsentwicklung zumindest einmal jährlich im Aufsichtsrat besprochen.

Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 51% (31.12.2022: 51%). Mit 69% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (60%) und Deutschland (42%). Der Anteil weiblicher Führungskräfte ist im Jahresvergleich 2023 und 2022 leicht gestiegen und liegt aktuell bei 33%. Im Aufsichtsrat ist eine Frau vertreten, der Frauenanteil beträgt somit 17%.

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

Geschlechtsspezifisches Lohngefälle (Gender Pay Gap)

Wir evaluieren bzw. vergleichen jährlich die Gehälter von Männern und Frauen in vergleichbaren Funktionen. Sollte ein Pay Gap bestehen, wird dieser auf individueller Ebene analysiert und mit der jeweiligen Führungskraft vor jeder Gehaltsrunde erörtert, sodass im Rahmen der jährlichen Gehaltsrunde der Gender Pay Gap nach und nach geschlossen werden kann. Das geschlechtsspezifische Lohngefälle (Gesamtvergütung) liegt auf Führungsebene bei 4,0% (31.12.2022: -4,3%) und auf Mitarbeitererebene bei -1,4% (31.12.2022: -2,1%).

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 348 MITARBEITER)¹⁾

in %		≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre
Mitarbeiter (294)²⁾				
Weiblich		3%	40%	12%
Männlich		3%	26%	16%
Gesamt		6%	66%	28%
Führungskräfte (52)³⁾				
Weiblich		0%	19%	13%
Männlich		0%	31%	37%
Gesamt		0%	50%	50%
Vorstand (2)				
Weiblich		0%	0%	30%
Männlich		0%	50%	50%
Gesamt		0%	50%	50%
Alle Mitarbeiter (348)		19	221	108

¹⁾ Nicht berücksichtigt sind die 22 Mitarbeiter (Stand 31.12.2023) der Joint-Venture-Firmen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die Mitarbeiteranzahl der jeweiligen Kategorie. Die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 405-1). ²⁾ Davon 1% mit Behinderung. ³⁾ Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

GENDER DIVERSITY¹⁾

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle ²⁾	
			Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat gesamt	83	17	0	0
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	75	25	0	0
Aufsichtsrat (Arbeitnehmervertreter)	100	0	0	0
Vorstand	100	0	-	-
Führungskräfte	69	31	6,1	4,0
Mitarbeiter	45	55	-1,5	-1,4
Gesamt	49	51		

¹⁾ Die Vergütung des Aufsichtsrats ist geschlechtsunabhängig

²⁾ Informationen zur Erhebungsmethodik finden Sie im ESG-Anhang

VII. WIRKUNG AUF GEMEINSCHAFTEN

Wesentliches Sub-Thema:

-Gesellschaftliches Engagement

CA IMMO AGENDA FÜR GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Gesellschaftliches Engagement	
-Gemeinnütziges Engagement in den Kernstädten der CA Immo	-Kultur- und Sozialsponsoring -Corporate Volunteering

Kultur- und Sozialsponsoring

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

Darüber hinaus unterstützt CA Immo ausgewählte karitative Einrichtungen, Spitäler oder Schulen in ihren Kernstädten. So haben wir 2023 u. a. kostenlos Büroflächen in Warschau zur Unterstützung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. In Summe spendete CA Immo im Jahr 2023 rd. 42.000 € (inkl. Sachspenden) an soziale und medizinische Einrichtungen.

Im Rahmen ihrer Quartiersprojekte schafft CA Immo soziale Infrastruktur (z. B. Kitas, Schulen, öffentliche Grün- und Spielflächen) sowie Baurecht für städtisches Wohnen (Details siehe Kapitel „Urbane Entwicklung“).

Corporate Volunteering

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

VIII. GOVERNANCE

Verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement

Ein verantwortungsbewusstes Unternehmensmanagement ist für CA Immo von zentraler Bedeutung. Unsere Corporate Governance stützt sich auf ein umfassendes Konzept im Sinne einer verantwortungsvollen, transparenten, nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung. Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräfte sorgen dafür, dass diese Corporate Governance in allen Unternehmensbereichen aktiv gelebt und ständig weiterentwickelt wird, um auf verantwortungsvolle Weise mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern, den Menschen in unserem Umfeld und unserer Umwelt umzugehen. Wir sind davon überzeugt, dass die erfolgreiche Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Innovation nicht nur ein wertschaffendes Wachstum, sondern auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit am Markt fördert. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und unser gesellschaftliches Umfeld.

Wesentliche Sub-Themen:

- Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert
- Menschenrechte
- Cybersecurity
- Management der ESG-Risiken und -Chancen
- Tax-Governance und -Verantwortung
- Governance und internes Kontrollsystem

CA IMMO AGENDA FÜR CORPORATE GOVERNANCE

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Corporate Governance	
– Unterzeichner des UN Global Compact	Unterzeichner des UN Global Compact seit 2022
– Verbesserung des Scores bei den wichtigsten ESG-Ratings	Aktives Engagement bei Sustainalytics, MSCI, ISS ESG, CDP etc.
– Vorbereitung auf EU-Lieferkettengesetzgebung	Evaluierung der Vorbereitungen auf die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Erarbeitung eines Geschäftspartner-Code of Conducts
– Sicherstellung eines effektiven Whistleblowing-Systems sowie Whistleblower-Schutzes	Anpassung und Optimierung des seit 2018 implementierten webbasierten Whistleblowing-Tools entsprechend den Anforderungen gemäß der EU-Whistleblowing-Richtlinie
– Evaluierung des konzernweiten Richtlinienmanagements	Umfassende Bestandsaufnahme und Evaluierung des konzernweiten Richtlinienmanagements. Hierbei wurde ein Modernisierungs- und Konsolidierungsprozess angestoßen, der im Jahre 2024 abgeschlossen werden soll

Verantwortungsvolle wirtschaftliche Leistung und langfristiger Wert

CA Immo ist eine der führenden Immobiliengesellschaften in Zentraleuropa und als solche erste Adresse für Investoren bzw. Aktionäre, Eigen- und Fremdkapitalgeber, Käufer, Kunden, Mieter sowie Interessenten, Lieferanten, Geschäfts- und Vertragspartner, Mitarbeiter, Regierungs- und Interessensvertreter sowie die Medien und die allgemeine Öffentlichkeit („Stakeholder“). Wir sind erfolgreich in dem, was wir tun, und setzen in unserem Geschäftssegment Standards für Qualität, Transparenz und Fairness.

Unser Ziel ist es, mit Immobilien dauerhafte Werte zu schaffen, nachhaltigen Nutzen für unsere Aktionäre, Mieter und Endnutzer zu stiften. Dabei begegnen wir allen Geschäftspartnern mit Respekt und Fairness und gehen im Zuge unseres operativen Geschäftsbetriebs bewusst und schonend mit Ressourcen und unserer Umwelt um. Im Sinne dieser Positionierung und des uns selbst auferlegten Ziels, bekennt sich CA Immo zu nachfolgenden Grundwerten („Code of Ethics“), die in unserem Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und in gesonderten Richtlinien und Policies im Detail geregelt werden.

- Einhaltung von Gesetzen und Rechtstreue sowie Korruptionsverbot („Zero Tolerance“)
- Wahrung der Integrität von Handlungen
- Einhaltung von Menschenrechten
- Einhaltung von Umweltstandards
- Bekanntnis zu sozialer Verantwortung und Einhaltung von Arbeitnehmerrechten, Diskriminierungs- und Belästigungsverbot
- Transparenz und Wahrung der Integrität der Kapitalmarktkommunikation
- Sicherstellung einer für jedermann zugänglichen Beschwerdemöglichkeit („Hinweisgebersystem“)
- Verbindlichkeit (Festlegung von Maßnahmen zur Kontrolle und Einhaltung der Verpflichtungen sowie Trainings).

Diese Grundwerte sind für unsere Mitarbeiter verbindlich, Verstöße werden von CA Immo nicht geduldet. Auch unsere Vertragspartner müssen diese Grundwerte vor Vertragsabschluss anerkennen und sich verpflichten, die darin genannten gesetzlichen, ethischen und moralischen Grundsätze einzuhalten und deren Geschäftspartner und Lieferanten ebenfalls daran zu binden.

Unsere Richtlinien

Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die aus unserer Sicht relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung der Grundsätze und Initiativen von CA Immo anregen bzw. verpflichten. Unsere Grundwerte („Code of Ethics“), unser Verhaltenskodex („Code of Conduct“) sowie die im Wesentlichen zugehörigen Richtlinien bzw. Policies zu den Themen Corporate Governance, Compliance, Korruptionsbekämpfung und Sozialstandards sind unter Corporate Governance auf der Website der CA Immo abrufbar (www.caimmo.com/werte), u. a.:

- Code of Ethics & Code of Conduct
- Geschäftspartner-Code of Conduct
- Geschenke- und Spendenrichtlinie
- Corporate Social Responsibility („CSR“) Richtlinie
- Vergaberichtlinie

Weitere konzernweit geltende Richtlinien im Bereich Corporate Governance sind etwa die Kapitalmarkt Compliance Richtlinie oder die Geldwäscherichtlinie.

Engagement für internationale Menschenrechtsprinzipien

Wir erachten Menschenrechte als fundamentale Werte und verpflichten uns, im eigenen Einflussbereich die international in der UN Charta und der Europäischen Konvention für Menschenrechte sowie den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte definierten Menschen- und Arbeitsrechte als integralen Bestandteil einer verantwortungsbewussten Geschäftspraxis einzuhalten. Ebenso werden bei unseren Aktivitäten stets ethische Standards gewahrt. Wir lehnen jede Verletzung dieser Menschenrechte kategorisch ab – sei es in unserem Unternehmen, bei unseren Geschäftspartnern sowie entlang der gesamten Liefer- und Wertschöpfungskette. Dies inkludiert auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wie in der „Minimum Age Convention – C138“ und der „Forced Labour Convention – Co29“ definiert) sowie Menschenhandel und Diskriminierung jedweder Art (siehe „Diversity & Inclusion Program“). Wir ermutigen unsere Geschäftspartner, diese Grundsätze einzuhalten und in ihren Unternehmen eine entsprechende Politik zu verfolgen.

CA Immo hat es sich zum Ziel gesetzt, mit ihren Projektentwicklungen das Arbeitsumfeld der Mieter und die Lebensqualität von Menschen, die zu Projekt-Stakeholdern werden, zu verbessern. CA Immo hat sich außerdem verpflichtet, allfällige negative Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit auf die Menschenrechte durch eine

sorgfältige Prüfung im Rahmen ihrer jährlichen Compliance-Risiko Bewertung zu identifizieren, nach Möglichkeit zu verhindern oder zu mindern, bevor oder sobald diese eintreten.

Potenzielle Risiken aufgrund von Menschenrechtsverletzungen werden im Rahmen der Evaluierung von Compliance Risiken jährlich nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe bewertet. Darüber hinaus werden Mitarbeiter im Hinblick auf unsere Werte und unseren Verhaltenskodex sowie typische Compliance Risiken bei Eintritt in das Unternehmen und anschließend jährlich konzernweit geschult. Im Vorjahr wurde diesbezüglich auch ein konzernweites Unternehmensziel – jährliche Durchführung von Compliance- und Antikorruptionsschulungen für alle Mitarbeiter – definiert.

Zudem stehen Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiter und Stakeholder im Mittelpunkt unseres Handelns.

Cybersecurity

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

Alle CA Immo Mitarbeiter werden regelmäßig zum Thema Cybersicherheit geschult. Auch 2023 hat ein Großteil der Belegschaft mehrere Schulungen zum Thema Cybersicherheit und ein Pishing-Training absolviert. Zu Beginn des Arbeitsverhältnisses werden IT-Richtlinien an alle Mitarbeiter ausgehändigt, auch im konzernweiten Intranet finden CA Immo-Mitarbeiter Informationen zum Thema IT-Sicherheit. Die IT-Richtlinien beinhalten unter anderem Informationen und Regeln zu Datensicherung, Datenaustausch und Datentransfer, Datenschutz, Nutzung von E-Mail und Internet sowie mobilen Geräten, Heimarbeitsplätzen und Remote-Zugängen.

KLIMARISIKEN UND -CHANCEN

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

CO₂-Emissionen und Szenarien der Klimaerwärmung

Die globale Erwärmung um 2°C wird im Laufe des 21. Jahrhunderts überschritten werden, wenn es in den kommenden Jahrzehnten nicht zu einer tiefgreifenden Verringerung der CO₂- und anderer Treibhausgasemissionen kommt (IPCC: Climate Change 2021, Sixth Assessment Report, www.ipcc.ch). Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt Szenarioanalysen für die Entwicklung der globalen CO₂-Emissionen und der daraus resultierenden Klimaerwärmung bis 2100.

Die Rolle des Immobiliensektors im Kampf gegen den Klimawandel

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – von Bau, Nutzung, Renovierung bis zum Abriss – sind Gebäude in der EU für 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen (CO₂) verantwortlich. Rund 75% der Gebäude in Europa gelten als

ineffizient und weniger als 1% des nationalen Gebäudebestands wird jährlich im Durchschnitt renoviert (https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en). Strengere Energiestandards für Gebäude, höhere energetische Sanierungsraten und technologischer Wandel (z. B. intensiver Einsatz von erneuerbaren Energieträgern wie Wärmepumpentechnologien), aber auch die Energiewende (Bereitstellung von ausreichend Energie aus erneuerbaren Energieträgern für einen klimaneutralen Gebäudebetrieb) sind Schlüsselkomponenten, um die EU-Klimaziele zu erreichen.

CA Immo Klimarisiken und -chancen

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

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

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

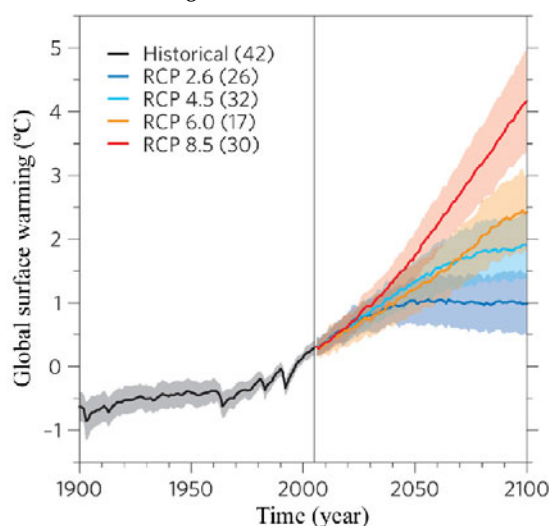
Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel)

Um die entsprechende Risikobelastung unseres Portfolios konkret bewerten zu können, haben wir im Jahr 2021 natürliche Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude von CA Immo mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert. Darauf aufbauend haben wir 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathways) gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt. 2023 wurde

die Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse einem Review unterzogen. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt. Beim zeitlichen Umfang wurde eine erwartbare Lebensdauer der Gebäude von mehr als zehn Jahren angenommen.

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

Klimaerwärmung: RCP Szenario Kalkulation



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

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

Folgende Klimawandelrisiken gemäß RCP4.5 Szenario bis 2050 wurden für jedes einzelne Bestandsgebäude analysiert:

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

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

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

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

PHYSISCHE RISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen	Risikogruppe: Akut Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz CA Immo Risikoexposure²⁾: Gering³⁾	<ul style="list-style-type: none"> - Physische Schäden und Beeinträchtigung von Gebäuden (evtl. verstärkt durch hohe Portfoliokonzentration innerhalb einer Stadt) - Lieferverzögerungen und Materialengpässe (unterbrochene Lieferketten) - Unterbrechung von Produktion bzw. Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - Kontinuierliche Kontrolle, Wartung und Instandhaltung der Gebäude - Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität im Bestand - Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie - Kontinuierliche Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands - Umfassender Versicherungsschutz für Bestand und Projekte (Baustellen)
Allmähliche Veränderungen von Temperatur und Niederschlag, ansteigender Meeresspiegel	Risikogruppe: Chronisch Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont: Lang CA Immo Risikoexposure: Gering	<ul style="list-style-type: none"> - Änderungen bei Rohstoff- und Input-Preisen - Höherer Energieverbrauch und Betriebskosten bei Gebäuden (z. B. durch Anstieg des Kühlbedarfs) - Höhere Instandhaltungs- und Baukosten zur Erhöhung der Klimaresilienz - Anstieg der Versicherungsprämien bzw. kein Versicherungsschutz möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse mit RCP-Szenarien gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie mit Analyse geeigneter Anpassungslösungen. - Risikovorsorge u. a. durch Umsetzung von folgenden Anpassungslösungen: <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschutzkonzepte in Gebäuden in Flusslage, verbesserte Drainagesysteme - Implementierung effizienter Kühl- und Sonnenschutzsysteme - Begrünung der Außenflächen - Stetige Überprüfung der Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands

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

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

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

TRANSITIONSRISIKEN

Risikotyp	Risiko-Einschätzung	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Regulatorische Risiken			
Strengere Vorgaben und Gesetze zu Dekarbonisierung, Energieeffizienz und Anpassung an den Klimawandel	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude und CO₂-neutrale Bauprozesse - Höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands - Compliance-Kosten (Strafen, Abgaben) - Erhöhte Steuern und/oder Verlust von Subventionen 	<ul style="list-style-type: none"> - Genaue Beobachtung der aktuellen und künftigen Rechtslage in unseren Märkten - Investitionen in die energetische Nachrüstung/ Sanierung des Gebäudebestands - Vorausschauende Projektentwicklung und hohe Gebäudequalität des CA Immo Portfolios - Gezieltes Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz („Der Regulierung voraus sein“)
Marktrisiken			
Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO ₂ -Emissionen (EU Green Deal)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkender Aktienkurs (Reputationsverlust) - Höhere Finanzierungskosten, schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> - Klare, messbare ESG-Strategie und Ziele - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, ESG-Ratings - Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Veränderung der Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (veränderte Mieterbedürfnisse)	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Medium	<ul style="list-style-type: none"> - Sinkende Immobilienwerte - Schlechtere Vermarktbarkeit - Niedrigere Mietniveaus, niedrigere Mieterlöse (Stranding Risk) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Gebäudequalität mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöht die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios - Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (Premium-Segment, best-in-class) - Strategisches Kapitalrotationsprogramm zur Steigerung der Nachhaltigkeit des Bestandsportfolios
Reputationsrisiken			
Attraktivität als Arbeitgeber und Vermieter, Stakeholder-Vertrauen	Wahrscheinlichkeit: Hoch Zeithorizont ¹⁾ : Kurz	<ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsnachteile aufgrund hoher Mitarbeiterfluktuation - Nachteile im Kampf um die besten Köpfe 	<ul style="list-style-type: none"> - Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit klarem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz - Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation, Stakeholder-Engagement

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

KLIMACHANCEN

Chancen	Potenzielle finanzielle Auswirkungen	Aktion und strategische Vorsorge
Ressourceneffizienz: Effizientere Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Geringere Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowie reduzierten Wasser- und Energieverbrauch – Höherer Wert bzw. höhere Wertstabilität des Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitszertifizierungen und hohe Gebäudequalität des CA Immo-Portfolios verbessern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb
Energiequelle: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energien	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Abhängigkeit von künftigen Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen durch Effizienzsteigerungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und emissionsarmer Technologien für den Betrieb der Immobilien – Möglichkeit der Nutzung politischer Anreize für eine emissionsarme Wirtschaft (Fördermittel) 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo Agenda für nachhaltigen Geschäftsbetrieb (Ziele und Maßnahmenkatalog)
Produkte und Dienstleistungen: Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> – Reputationsgewinn und Wettbewerbsvorteil durch transparente und vorausschauende Nachhaltigkeitsberichterstattung und höhere Nachfrage nach Produkten/ Dienstleistungen mit geringen Emissionen („Green Buildings“) – Wettbewerbsvorteil durch schnelle Anpassungen des Gebäudebestands (moderne Technologien und Innovationen zur Optimierung der Energieeffizienz und Emissionsreduktion) 	<ul style="list-style-type: none"> – CA Immo verfügt über ein hochwertiges Portfolio mit hohem Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM) – Von CA Immo entwickelte Gebäude übererfüllen aktuelle Vorgaben an Energieeffizienz und Umweltschutz (mind. DGNB Gold oder LEED Gold-Zertifizierungsstandard, starker Track-Record und Inhouse Expertise als Green Building Developer) – Nutzung von Erkenntnissen und Synergien aus der Projektentwicklung zur Reduktion von CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Bestand – Transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung und -kommunikation
Märkte: Neue Geschäftsfelder, Zielgruppen und Finanzierungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Höhere Einnahmen, Wettbewerbsvorteile durch Zugang zu neuen Märkten/Mietern – Green Finance: Niedrigere Finanzierungskosten, bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital 	<ul style="list-style-type: none"> – Verantwortungsvolles Geschäftsmodell mit einem klaren, frühzeitigen Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bringt umfassende Wettbewerbsvorteile in der Kunden- und Investorenansprache – Ökologische Finanzierungsstrategie – 2023 Abschluss eines Green Loans für ein Bürogebäude in München
Klimaresilienz	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Marktbewertung durch Widerstandsfähigkeitsplanung (z. B. Infrastruktur, Standort, Gebäudebeschaffenheit) – Geringere Instandhaltungskosten und Kosten für Sanierung durch hohe Belastbarkeit/Klimaresilienz der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Klares strategisches Bekenntnis zu hochwertigen Core-Produkten in attraktiven innerstädtischen Metropol-Lagen – Durchführung einer Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie – Ableitung von Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz des Bestands bei Bedarf

Unsere Haltung zu Steuern und Abgaben (Tax Governance und Verantwortung)

Wir bekennen uns zur Einhaltung der Steuerverpflichtungen und sind im Rahmen der Steuerrichtlinien des CA Immo Konzerns tätig. Die CA Immo Gruppe ist aktuell in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn, Serbien, der Schweiz und den Niederlanden steuerpflichtig. Dazu zählen u. a. die Körperschaftsteuer, die Umsatzsteuer, die Sozialversicherung für Arbeitgeber, die Gewerbesteuer, die Klimawandelabgabe und die Grundsteuer. Tax Compliance bedeutet für die CA Immo Gruppe, zur richtigen Zeit den richtigen Steuerbetrag zu zahlen, korrekte Steuererklärungen abzugeben und gleichzeitig die seitens des Gesetzgebers vorgegebenen Wahlrechte und bestehenden Gestaltungsalternativen im Sinne der steuerlichen Optimierung auszuüben. Die Strategie ist auf unsere internen Steuerrichtlinien abgestimmt und wird vom Gesamtvorstand genehmigt bzw. verantwortet und vom Aufsichtsrat bzw. seinem Prüfungsausschuss überwacht.

Bei der Strukturierung unserer Geschäftsaktivitäten berücksichtigen wir eine Reihe von Faktoren, darunter auch die Steuergesetze der Länder, in denen wir tätig sind. Wir nehmen bei der Auslegung der Steuergesetze keine unangemessene Haltung ein und sind bestrebt, sowohl nach dem Wortlaut als auch nach der Intention der lokalen Gesetze zu handeln.

Wir halten uns an unsere Steuerrichtlinien und betreiben keine aggressive Steuerplanung. Wir beteiligen uns auch nicht an künstlichen Steuervermeidungsprogrammen, um unsere Steuerschuld in den jeweiligen Ländern zu reduzieren. Sofern gesetzlich erforderlich, werden Meldungen im Zusammenhang mit geplanten Strukturierungen vorgenommen (DAC 6). Jegliche Steuerplanung, die wir vornehmen, hat kommerzielle und wirtschaftliche Substanz. Dabei berücksichtigen wir die potenziellen Auswirkungen auf unseren Ruf und unsere übergeordneten Ziele und Werte.

Der Umfang wie auch die Komplexität unseres Geschäfts und damit das Volumen unserer Steuerverpflichtungen bedeuten, dass zwangsläufig auch Risiken entstehen können. Wir stellen sicher, dass potenzielle Risiken identifiziert, bewertet und proaktiv gemanagt werden, um den Steuerrichtlinien jedenfalls zu entsprechen.

Bei bestimmten Transaktionen oder Strukturierungen, die ein hohes Maß an Unsicherheit oder Komplexität auf-

weisen, holen wir externen Rat ein, um Risiken zu reduzieren. Auf der Grundlage des Engagements und der Expertise unserer Steuerteams setzen wir auch bei all unseren Handlungen in Bezug auf Steuerangelegenheiten professionelle Sorgfalt um.

Bei Meinungsverschiedenheiten mit Steuerbehörden bemühen wir uns um eine zügige Beilegung von Differenzen, indem wir Fragen möglichst vollständig und genau beantworten und einen offenen Dialog führen. Unser Ziel ist es, als Steuerzahler mit geringem Risiko und gutem Ruf zu gelten.

UN Global Compact Signatory

Mit ihrem Beitritt zur weltweit größten und wichtigsten Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung UN Global Compact hat CA Immo im Jahr 2022 ein wesentliches Bekenntnis für unternehmerische Nachhaltigkeit gesetzt. Als Teilnehmerorganisation des UN Global Compact (UNGC) verpflichten wir uns seitdem, die 10 universellen Prinzipien in den Bereichen Arbeitsnormen, Menschenrechte, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung und die 17 Ziele Nachhaltiger Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) in unserem Einflussbereich zu unterstützen.

WE SUPPORT



IX. BUSINESS CONDUCT

CA Immo will im Rahmen ihres Einflussbereichs einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen und integren Wirtschaft leisten. Dieses Engagement bedarf der Mitwirkung vieler, sowohl eigener Mitarbeiter als auch externer Partner. Durch gezielte Information sowie klare Standards und Richtlinien wollen wir unsere Mitarbeiter und Auftragnehmer auf die relevanten Themen sensibilisieren und zur Unterstützung unserer Grundsätze und Initiativen anregen bzw. verpflichten.

Wesentliches Sub-Thema:

–Compliance & Business Conduct

CA IMMO AGENDA FÜR COMPLIANCE & BUSINESS CONDUCT

Ziele & Prinzipien	Maßnahmen
Compliance & Business Conduct	
– Jährliche Compliance- und Antikorruptionsschulung für alle Mitarbeiter	Durchführung von Compliance- und Antikorruptionsschulungen
– Sonderschulung im Bereich Bonitätsrichtlinie	Sonderschulung über die vorgenommenen Änderungen in der Bonitätsrichtlinie als auch den Umgang mit dem Tool des neuen Anbieters für alle betroffenen Geschäftsabteilungen
– Sonderschulung im Bereich Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprävention	Sonderschulung über neueste Entwicklungen und vorgenommene Änderungen in den internen Prozessen von CA Immo für alle betroffenen Geschäftsabteilungen
– Optimierung der Prozesse im Rahmen der Kapitalmarkt-Compliance	Weitere Optimierung der Kapitalmarkt-Compliance und die Umstellung auf einen digitalen Tool-Anbieter
– Sicherstellung laufender Compliance und kontinuierliche Optimierung von Prozessen	Genaue Verfolgung legislativer Prozesse und Anforderungen in Staaten, in denen CA Immo operativ tätig ist, z. B. hinsichtlich der EU-Whistleblowing-Richtlinie; Anpassung und Optimierung des verwendeten Whistleblowing-Tools; Anpassung des Geldwäschepräventionsprozesses und diesbezüglicher Fragebögen

Unternehmensethik & Compliance-Programm

Unternehmensethik und Compliance sind zentrale Bausteine guter Unternehmensführung und Grundvoraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Daher ist es uns enorm wichtig, auf allen Organisationsebenen eine Kultur der Integrität zu schaffen. Für CA Immo ist Compliance ein Instrument der Risikoversorge und schafft den Rahmen für unternehmerisches Handeln. Dies schlägt sich auch im Risikomanagement nieder, wo im Rahmen einer jährlichen Risikoevaluierung u. a. Ethik- und Compliance-Risiken identifiziert, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung gesetzt werden.

Das Compliance Management System von CA Immo basiert auf den Säulen: Prävention, Identifikation, Kommunikation und Intervention. Mit unserer Compliance-Strategie soll integrires Verhalten nachhaltig in der Unternehmenskultur verankert werden. Dazu gehört, sich an Gesetze und interne Regeln zu halten, aber auch ethische Grundwerte zu respektieren und nachhaltig zu handeln. Integrires Verhalten sowie ein fairer Umgang mit Geschäftspartnern sind für CA Immo die Basis für gute Geschäfte. Der Verhaltenskodex von CA Immo ist auf unserer Website veröffentlicht (www.caimmo.com/werte). Dieser ist für alle Organe, Mitarbeiter und Vertragspartner (z. B. Architekten, Bauunternehmen, Makler und andere Dienstleister im Vermietungsgeschäft bzw. auch Joint-

Venture-Partner) verbindlich. Er enthält insbesondere Regelungen zum gesetzeskonformen Verhalten, zum Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten, zum Umgang mit Firmeneinrichtungen und vertraulichen Informationen, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, etc. Weiters enthält er Informationen zum Umgang mit Beschwerden sowie mit Hinweisen auf Verstöße gegen den Verhaltenskodex und andere für CA Immo verbindliche Vorschriften.

Unsere Werte sollen von allen Mitarbeitern gemeinsam getragen und konsequent gelebt werden. Hierzu dienen u. a. die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Unternehmensethik- und Compliance Programms, unserer Schulungskonzepte, die Verankerung von Compliance in den Geschäftsprozessen sowie eine zielgruppengerechte Kommunikation. Compliance soll aber auch die unternehmerische Risikobereitschaft fördern, indem sie einen klaren Rahmen für die Übernahme von berechenbaren unternehmerischen Risiken schafft. Verstöße gegen Rechtsvorschriften und interne Regeln sind weder rechtlich noch mit unserem Compliance-Verständnis vereinbar und werden, sofern erforderlich, konsequent und angemessen sanktioniert.

Compliance Organisation, Training und Kommunikation

Sämtliche Compliance- und Governance-Themen des Konzerns sind in der Abteilung „Corporate Office & Compliance“ gebündelt. Diese übernimmt in enger Koordination mit den Bereichen Risikomanagement und Interne Revision eine beratende, koordinierende und konsolidierende Funktion. Sie berichtet direkt an den CFO (bzw. den Gesamtvorstand) und den Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss. Die inhaltliche Compliance-Verantwortung verbleibt dabei bei den jeweils zuständigen Konzernbereichsleitern. Corporate Office & Compliance koordiniert das Compliance Management System, entwickelt das Ethik- und Compliance-Programm auf Basis von identifizierten branchentypischen Compliance-Risiken, erstellt Richtlinien oder berät hierzu, nimmt Hinweise und Beschwerden – auch anonym – entgegen und leitet unter Einbindung der Internen Revision oder externer Berater die Aufklärung von Compliance-Themen. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter, Bedenken und Missstände aufzuzeigen, um frühzeitig gegensteuern zu können. Dazu gehört auch, Missstände und eingeleitete Maßnahmen transparent innerhalb der Organisation zu kommunizieren. Darüber hinaus werden regelmäßig Schulungsmaßnahmen für Organe und Mitarbeiter von CA Immo durchgeführt. Die jährlichen Compliance Trainings umfassen alle Aspekte unseres Wertemanagements (insbesondere Anti-Korruption, Wettbewerbs- und Kartellrecht, Auftragsvergaben, Kapitalmarkt-Compliance sowie Vorgaben für die Finanzberichterstattung, Umgang mit Geschenken und Spenden bzw. Interessenskonflikten, etc). Diese verpflichtenden Schulungen werden als Onlinetraining wie auch als Präsenzs Schulung angeboten.

Für uns sind eine offene und transparente Information sowie Kommunikation im Sinne der Bewusstseinsbildung unserer Mitarbeiter für Nachhaltigkeitsthemen gleichermaßen wie eine funktionierende Compliance unabdingbar.

Compliance-Schwerpunkte

Auch in 2023 war unsere Compliance-Agenda von der kontinuierlichen Beratung, Sicherstellung und Überwachung hinsichtlich der regelkonformen Ausführung unserer internen Arbeitsprozesse geprägt. Darüber hinaus wurden die Implementierung von neuen ESG-Standards – und hier insbesondere die Ausgestaltung unserer ESG-Anforderungen an Lieferanten und sonstige Dienstleister – sowie die Adaptierung unserer internen Richtlinien um ESG-Themen vorgenommen. Ebenso wurden 2023 zahlreiche bilaterale Beratungsgespräche zu Compliance- und Governance-Themen, internen Prozessen und Richtlinien sowie die kontinuierliche Überwachung der Einhaltung

unserer internen Richtlinien in den Fokus der Compliance-Aktivitäten gestellt. Gesondert zu nennen ist an dieser Stelle etwa die konzernweite Umstellung des Anbieters von Bonitätsdaten, die eine Abänderung der internen Bonitätsrichtlinie in Zusammenarbeit mit der Abteilung Risikomanagement erforderlich machte. Begleitet wurde der Umstellungsprozess von einer Sonderschulung der betroffenen Geschäftsabteilungen, die umfassend über die vorgenommenen Änderungen als auch den Umgang mit dem Tool des neuen Anbieters informiert wurden. Für neue Mitarbeiter fanden quartalsweise verpflichtende Compliance-Schulungen sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache statt.

Politik zu Bestechung und Korruption: Korruptionsprävention

CA Immo lehnt jegliche Form von Bestechung und Korruption ab und hat hierfür im Rahmen ihres Verhaltenskodex verbindliche Leitsätze definiert („Zero Tolerance“). Korruption definieren wir, auch in Anlehnung an Transparency International, als Missbrauch von anvertrauter Macht zum privaten Nutzen oder Vorteil. Bestechung begeht, wer Geld, ein Geschenk oder andere Vorteile anbietet, verspricht, gibt oder entgegennimmt als Anreiz oder Belohnung für eine illegale, unethische oder unangemessene Handlung oder einen Vertrauensbruch.

Demnach sind Handlungen und Entscheidungen für CA Immo stets frei von jedem Anschein eines Interessenkonfliktes nach angemessenen, sachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen. Korrupte Geschäftspraktiken durch Mitarbeiter oder externe Dienstleister werden nicht geduldet. Bereits der Anschein von korrupten Geschäftspraktiken ist zu vermeiden. Als Leitsatz gilt: Wir leisten keine Zahlungen oder gewähren sonstige geldwerte Vorteile und nehmen keine Zahlungen an, um gegen (wettbewerbs-) rechtliche Bestimmungen geschäftliche Vorteile zu erlangen. Dies gilt gegenüber Geschäftspartnern ebenso wie gegenüber Behörden und deren Mitarbeitern. Zuwendungen an politische Parteien, politische Exponenten und Religionsgemeinschaften (Spenden, Sachzuwendungen, etc.) sowie Geldgeschenke oder unberechtigte Zahlungen an Geschäftspartner oder Behörden sind strengstens untersagt und werden als (Versuch der) Bestechung gewertet.

Darüber hinaus dürfen Mitarbeiter grundsätzlich keine sozial- oder wert inadäquaten Geschenke annehmen oder anbieten. Strikt untersagt ist das Anbieten, Versprechen bzw. in Aussicht stellen oder Gewähren von Geld oder Sachzuwendungen gleich welcher Art an Amtsträger und

politische Exponenten. CA Immo hat im Rahmen des Programms zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption für ihre Mitarbeiter u. a. eine detaillierte Geschenk- und Spendenrichtlinie erlassen, aus der hervorgeht, welche Zuwendungen in welchem Ausmaß zulässig bzw. verboten sind.

Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption wird der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss 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.

Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Zu einer ordnungsgemäßen Geschäftspolitik gehört, den Missbrauch des Finanzsystems durch Verschleierung und Verschiebung von Vermögenswerten illegaler Herkunft sowie eine Finanzierung von Terrorismus zu verhindern. CA Immo unterstützt die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und hat intern eine Geldwäscherichtlinie (inkl. konkreter Maßnahmen) zur Verhinderung derartiger krimineller Aktivitäten erlassen. Anti-Geldwäsche und Terrorismusfinanzierungsprozesse sind fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscherichtlinie etwa die KYC-Fragebögen des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

Kapitalmarkt-Compliance

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Kapitalmarkt Compliance bei CA Immo weiter optimiert und die Umstellung auf einen digitalen Tool-Anbieter vorgenommen. Ebenso wurde der Prozess zur Umstellung der Kapitalmarkt-Compliance-Richtlinie angestoßen, der 2024 mit der Verabschiedung der neuen Richtlinie abgeschlossen sein wird.

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette (Supply Chain Governance)

Das Governance-Prinzip der verantwortungsbewussten Unternehmensführung inkludiert für CA Immo unter anderem auch die Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter ökologischer und sozialer Anforderungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Weiterführende Informationen zur nachhaltigen Beschaffung und Lieferkette finden sich im Kapitel III dieses ESG-Berichts.

Whistleblower Programm

Insbesondere seit Verabschiedung der EU-Whistleblower-Richtlinie im Dezember 2019 und deren Umsetzung durch das HinweisgeberInnenschutzgesetz sowie weitere begleitende Gesetzesänderungen hat der Schutz von Hinweisgebern beträchtlich an Bedeutung gewonnen.

CA Immo sieht im Schutz von Hinweisgebern vor Repressalien nicht eine bloße regulatorische Verpflichtung, sondern vielmehr einen Anspruch an eine ethische und nachhaltige Unternehmenskultur.

Das individuelle Recht auf freie Meinungsäußerung schließt für uns das Recht ein, auf Missstände hinzuweisen. Um verantwortungsbewusstes Whistleblowing und einen angemessenen Schutz von Hinweisgebern zu fördern, orientiert sich CA Immo an den internationalen Grundsätzen bzw. dem Best-Practice-Leitfaden von Transparency International. Diese Grundsätze wurden in einer mit dem Betriebsrat von CA Immo geschlossenen Betriebsvereinbarung verankert und regeln insbesondere:

- das Meldeverfahren (Zuständigkeiten für die Bearbeitung von Meldungen, Vorgehen bei Interessenskonflikten, Dokumentationserfordernisse, zeitnahe Unterrichtung des Hinweisgebers über getroffene Maßnahmen);
- die Art der Meldekanäle (elektronisches Meldesystem);
- den Schutz der Vertraulichkeit der Identität von Hinweisgebern auch bei Nichtinanspruchnahme der anonymen Meldemöglichkeit sowie DSGVO-Konformität;
- das Verbot von Repressalien;
- den Schutz von Betroffenen;
- die Qualifikation und Schulung der für die Bearbeitung zuständigen Mitarbeiter, etc.

Um sicherzustellen, dass Whistleblower angemessen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt werden und um ihnen potenzielle Meldungen zu erleichtern, hat CA Immo bereits im Jahr 2018 das ursprünglich bestehende Ombudsmannsystem durch ein webbasiertes Hin-

weisgebersystem ersetzt. Dieses System ermöglicht sowohl Mitarbeitern als auch externen Dritten, Missstände anonym und in den Sprachen jener Länder, in denen CA Immo aktiv ist, zu melden. Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Whistleblowing-System entsprechend der Verabschiedung bzw. des In-Kraft-Tretens nationaler Umsetzungsgesetze der EU-Whistleblower-Richtlinie umfassend überprüft und notwendige Adaptierungen, so etwa in internen Prozessen wie auch von Betriebsvereinbarungen, vorgenommen. Mitarbeiter werden aktiv über ihre Melde-/Beschwerdemöglichkeiten und ihre Rechte als Hinweisgeber aufgeklärt. CA Immo sieht darin die Chance, Risiken frühzeitig zu erkennen und so Sanktionen, Strafzahlungen und Reputationsschäden abwenden zu können. Zusätzlich steht intern die Abteilung Corporate Office & Compliance für Beratungsgespräche bereit. Die Hinweisgeberplattform kann über die Website von CA Immo abgerufen werden (www.caimmo.com/hinweisgebersystem). Auch Geschäftspartner werden aktiv auf diese Möglichkeit hingewiesen.

Verankerung von ESG im Vergütungsmodell

Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in die Unternehmensstrategie und deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Diese umfasst klimabezogene Aktivitäten, Kennzahlen sowie Investitionen, z. B. in erneuerbare Energien sowie in die Verbesserung der Energieeffizienz unseres Bestandsportfolios, aber auch die Erfüllung und stetige Verbesserung von sozialen Kriterien sowie der Governance von CA Immo. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bzw. über getroffene Maßnahmen informiert. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsaspekte regelmäßig mit dem Vorstand sowie laufend im Rahmen von operativen Projekten wie z. B. Realisierungs- oder Akquisitionsvorhaben mit Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert. Alle Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats befassen sich intensiv mit diesem Thema und verfügen über eine umfassende Expertise zu den unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekten (sei es durch interne oder externe Fortbildung oder durch den direkten Austausch mit relevanten Stakeholdern).

Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien bewertet. Insgesamt sollen die Vergütungsregeln einem soliden und wirksamen Risikomanagement entsprechen, dieses fördern und nicht

zur Übernahme von Risiken ermutigen, die mit der Risikostrategie von CA Immo unvereinbar sind. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Änderung der Vergütungspolitik hinsichtlich der Grundsätze der Bezüge der Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrates beschlossen, die dem Aktionariat auf der im November 2023 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung zur Genehmigung vorgelegt wurde und von rund 85,5% des vertretenen Kapitals verabschiedet wurde („say on pay“). Besonderer Wert wurde hier neben der Etablierung des Total Shareholder Return („TSR“) als zentrale Messgröße auf die Implementierung von ESG-Zielen im Rahmen der Vorstandsvergütung gelegt, die im Rahmen des Short Term Incentive (STI) - Programmes berücksichtigt werden. Die leistungsbezogene Vorstandsvergütung enthält somit ökologische, soziale wie auch Governance-Komponenten („ESG“) und berücksichtigt insbesondere die langfristigen Interessen der Aktionäre sowie sonstiger Interessengruppen.

So wurde beispielsweise im Geschäftsjahr 2020 das Thema ESG-Reporting explizit als operatives Ziel des Gesamtvorstands aufgenommen. Darauf aufbauend enthielten die operativen Zielvorgaben im Jahr 2021 die Entwicklung eines 3-Jahres-ESG-Target-Plans. Auf Grundlage dieses Plans werden nunmehr jährliche ESG-Ziele konkretisiert. So auch für das Geschäftsjahr 2022, wo beispielsweise die Definition und Kommunikation von quantitativen Zielen und Maßnahmen sowie die Verbesserung von ESG-Ratings im Vordergrund stand.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden u. a. folgende ESG-Ziele definiert:

- Aufrechterhaltung der ESG-Gebäudezertifizierungsquote von über 70% im Investmentportfolio (nach Bilanzwert, gemäß DGNB, LEED oder BREEAM-Standard) einschließlich laufender Zertifizierungen,
- Strombezug aus 100% erneuerbaren Quellen in eigengenutzten CA Immo-Büros und in den Allgemeinflächen des Bestandsportfolios, sofern Ökostrom zu vernünftigen finanziellen Bedingungen beschafft werden kann,
- Fortsetzung der Vorbereitung der EU-Taxonomie und des CSRD-Reportings.

Weitere Informationen zum Vergütungsmodell sowie zum Aktienbesitz des Vorstands finden Sie im Vergütungsbericht unter Vergütungsmodell und Aktienbesitz auf der Website von CA Immo (www.caimmo.com/de/verguetung).

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

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

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

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

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

Da der Anwenderkreis der EU-Taxonomie an jenen der nichtfinanziellen Berichterstattung nach Artikel 19a bzw.

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

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

Umsatzerlöse

CA Immo ist ein auf große, moderne Büroimmobilien spezialisierter Investor, Manager und Entwickler in den Metropol-Städten Deutschlands, Österreichs und Zentraleuropas. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im Bereich Gewerbeimmobilien ab und verfügt über ein hohes Maß an eigener Baukompetenz. Die 1987 gegründete CA Immo ist im ATX der Wiener Börse gelistet und verfügt über ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE.

Die Umsatzerlöse von CA Immo im Jahr 2023 bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen (inkl. Betriebskostenerlöse) der im Portfolio befindlichen Immobilien iHv 286,1 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Immobilienhandel und Dienstleistungen belaufen sich auf 132,8 Mio. €, diese Umsatzerlöse stammen jedoch aus nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten.

Innerhalb der Liste der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten hat CA Immo für die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 zwei Aktivitäten identifiziert:

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

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

Die Anteile der taxonomiefähigen und nicht fähigen Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2023 stellen sich wie folgt dar:

UMSATZERLÖSE GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

in TEUR	NACE Code	Absoluter Umsatz 2023	Anteil am gesamten Umsatz 2023 in %	Absoluter Umsatz 2022	Anteil am gesamten Umsatz 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	286.090		264.189	
7.1 Neubau	F.41.2	0		0	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		286.090	68,30%	264.189	94,80%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		132.777	31,70%	14.565	5,20%
Gesamter Umsatz (A+B)		418.867	100%	278.754	100%

Investitionen (CapEx)

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

Investitionen in Dienstwagen sind unter der Wirtschaftsaktivität „Beförderung mit Personenkraftwagen“ ebenso taxonomiefähig.

Investitionen in selbstgenutzte Immobilien und Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) iHV insgesamt rd. 2,5 Mio. € sind nicht taxonomiefähig.

Insgesamt stellen sich die Anteile der taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Investitionsausgaben für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

CAPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In TEUR	NACE Code	Absoluter CapEx 2023	Anteil an den gesamten CapEx 2023 in %	Absoluter CapEx 2022 ¹⁾	Anteil an den gesamten CapEx 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	144.268		274.286	
6.5 Beförderung mit Personenkraftwagen	H.49.39	97		164	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		144.366	98,31%	274.450	97,32%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		2.477	1,69%	7.547	2,68%
Gesamte CapEx (A+B)		146.843	100%	281.997	100%

¹⁾ Im Zuge der Anpassung der Darstellung der Entwicklung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss, wurden die Werte 2022 im Vergleich zu den im Vorjahresbericht veröffentlichten Werten angepasst.

Betriebsausgaben (OpEx)

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

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

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

OPEX GEMÄSS EU TAXONOMIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

In TEUR	NACE Code	Absoluter OpEx 2023	Anteil an den gesamten OpEx 2023 in %	Absoluter OpEx 2022	Anteil an den gesamten OpEx 2022 in %
A. Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L.68	-7.465		-8.926	
Gesamte taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		-7.465	100%	-8.926	100%
B. Nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten					
Gesamte nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten		0	0%	0	0%
Gesamte OpEx (A+B)		-7.465	100%	-8.926	100%

ESG ANHANG

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

	CA Immo Wesentliche Themen	Seitenverweis
Umweltbelange	Klimawandel, Vermeidung von Umweltverschmutzung, Kreislaufwirtschaft	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
	Nachhaltige Lieferkette Urbane Entwicklung	Inhaltliche Kapitel: 90, 95, 97, 98; ESG-Anhang: 123;
Arbeitnehmerbelange	Mitarbeiter	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
	Nachhaltige Lieferkette	Inhaltliche Kapitel: 97, 98, 101, 103, 107;
Sozialbelange	End-Nutzer und -Verbraucher, Wirkung auf Gemeinschaften	ESG-Anhang: 123;
	Nachhaltige Lieferkette, Urbane Entwicklung	
Achtung der Menschenrechte	Governance, Business Conduct	Strategische Nachhaltigkeitsinitiative: 85; Nachhaltigkeitsagenda: 89; Risikobericht: 77;
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Governance, Business Conduct	Inhaltliche Kapitel: 108, 115; ESG-Anhang: 123;

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

	Themen	Kapitel	Seite
Governance	Überwachung klimabezogener Risiken und Chancen durch den Vorstand	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG-Bericht	22, 77, 83
	Rolle des Managements bei der Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken und Chancen	Corporate Governance Bericht, Risikobericht, ESG-Bericht	22, 77, 83
Strategie	Kurz-, mittel- und langfristige klimabezogene Risiken und Chancen	ESG-Bericht	83
	Auswirkungen von Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung	ESG-Bericht	83
	Klimaresilienz der Unternehmensstrategie	Strategie, ESG-Bericht	5, 83
Risikomanagement	Prozess zur Identifizierung und Evaluierung klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
	Prozesse zum Management klimabezogener Risiken	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
	Integration der oben genannten Prozesse in das allgemeine Risikomanagement	Risikobericht, ESG-Bericht	77, 83
Kennzahlen und Ziele	Indikatoren zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen	ESG-Bericht, ESG-Anhang	83, 123
	CO ₂ Emissionen Scope 1, 2 und 3 und damit verbundene Risiken	ESG-Anhang, ESG-Bericht	123, 83
	Ziele für das Management klimabezogener Risiken und Chancen	ESG-Bericht	83

METHODIK DER NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Wir berichten über unser Engagement im Bereich Umwelt, Gesellschaft und Governance anhand von Leistungsindikatoren, die sich in den nachfolgenden Tabellen finden.

Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Alle im Zuge der ESG-Berichterstattung angeführten Kennzahlen beziehen sich auf die CA Immobilien Anlagen AG und sämtliche vollkonsolidierte Tochtergesellschaften im jeweils angegebenen Berichtszeitraum oder -stichtag (außer anderweitig angegeben).

Berichtszeitraum

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios bezieht sich auf das mit 31. Dezember 2023 zu Ende gegangene Kalenderjahr.

Geltungsbereich

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

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

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

Das gemäß dem oben beschriebenen Anwendungsbe- reich in den Verbrauchsdaten erfasste CA Immo-Be- standsportfolio inkludierte im Jahr 2023 64 Bestandsge- bäude, davon 57 Multi-Tenant-Bürogebäude, ein Ein- kaufszentrum und 6 Single-Tenant Gebäude (davon ein Hotel). 44 Gebäude wurden mit Fernwärme beheizt, 17 mit Gas, 1 mit Heizöl (ausgenommen von den Heizdaten sind 2 Parkhäuser). Es wurden alle Assetklassen, d.h. Büro sowie Sonstiges (Hotel, Einzelhandel, Museum) in die Verbrauchsdaten-Analyse einbezogen. In Summe wa- ren im Geschäftsjahr 2023 rd. 90% des gesamten Bestands- portfolios (nach vermietbarer Nutzfläche, zum 31.12.2022: 90%) in der Verbrauchsdatenanalyse enthalten. Daten zu den 14 von CA Immo selbst genutzten Büros werden ge- trennt ausgewiesen.

Um eine flächendeckende Datenerhebung für den gesam- ten Energieverbrauch unserer Gebäude bereitstellen zu

können, bemühen wir uns, Mieter-Verbrauchsdaten (vom Mieter direkt eingekaufter Mieterstrom) von allen Single- als auch Multi-Tenant-Gebäuden zu erhalten. Für das Ge- schäftsjahr 2023 mussten zwei vollständig an einen Einzel- mieter vermietete Gebäude (Single-Tenant-Hotelgebäude) mangels Datenverfügbarkeit aus der Verbrauchsdatenana- lyse exkludiert werden.

Berichtsumfang

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

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

Die Umrechnung des Energieverbrauchs auf Treibhaus- gasemissionen erfolgt sowohl **standortbasiert als auch marktbasierend**. Für die standortbasierte Umrechnung wer- den länderspezifische, durchschnittliche Umrechnungs- faktoren der Internationalen Energieagentur IEA verwen- det. Für die marktbasierende Umrechnung kommen die Fak- toren der jeweiligen Energieanbieter (für Fernwärme und Strom) aus den entsprechenden Energieverträgen zur An- wendung.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte berichtete Energie- und Wasserverbrauch ba- siert auf Rechnungen und gegebenenfalls auf Zählerstän- den. Für ein Single-Tenant-Gebäude wurden Schätzungen für Wasser- und Energiedaten vorgenommen. Die Abfallda- ten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, wurden mit Umrechnungsfaktoren für Dichte von der UK Environment Agency umgerechnet.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Es wurden nach Möglichkeit die gesamten Verbrauchsmengen (Energie und Wasser) der Liegenschaften erfasst. Die Gesamtenergiemengen beinhalten vom Vermieter bezogene Energie zur Versorgung der technischen Gebäudeausrüstung und Allgemeinflächen, vom Mieter bezogene Energie bzw. vom Vermieter bezogene Energie, welche direkt an die Mieter weitergeleitet und im Rahmen des Submetering erfasst und abgerechnet wird. Der Wasserverbrauch des Gebäudes umfasst auch den Mieterverbrauch. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermietern, da CA Immo für die Abfallverträge verantwortlich ist.

Analyse – Normalisierung

Seit dem Geschäftsjahr 2021 wird zur Kalkulation der Energie-, CO₂- und Wasserintensität die Brutto-Innenfläche (GIA in m²; inkl. im Gebäude befindliche Garagenstellplätze, Keller- und Lagerfläche) herangezogen. Nur die Gebäude, für die vollständige Daten vorliegen, werden in die Berechnung der Intensitätskennzahlen einbezogen. Für unsere eigengenutzten Büros berichten wir die Intensitäts-

Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche (Mietfläche in m²).

Analyse – Segmentanalyse

Die Segmentanalyse wurde lediglich auf geografischer Basis durchgeführt, bei der Aufteilung nach Asset-Klassen stellen 94% unseres Portfolios die Büroimmobilien dar. Das Bestandsportfolio 2023 umfasste Objekte in Deutschland, Österreich und CEE (Tschechien, Ungarn, Polen, Serbien).

Mitarbeiterkennzahlen

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

Die geschlechtsspezifische Vergütung wird als Unterschied der durchschnittlichen Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in % berechnet.

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ²⁾
Energieverbrauch	Energieverbrauch gesamt		180.685	241.048	250.854	-25%
Stromverbrauch	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		104.071	131.669	127.642	-21%
	% aus erneuerbaren Quellen		62%	83%	62%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme ¹⁾	Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme	MWh	50.979	67.749	68.706	-25%
	% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
	% GHG Offset		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen		25.635	41.629	54.506	-38%
	% GHG Offset ³⁾		0%	0%	8%	N/A
Energieintensität	Gesamtes Gebäude		130	136	154	-4%
Energieintensität (Allgemeinflächen, Shared Services)	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kWh/m ²	93	93	112	0%

¹⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandportfolio

²⁾ Veränderung 2022-2023 (yoy)

³⁾ In der zweiten Hälfte des Jahres 2021 verbrauchte ein Gebäude THG-kompensierte fossile Brennstoffe

ENERGIEVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
Energieverbrauch	Gesamt		58.188	19.744	102.754	57.707	30.092	153.249	57.312	26.509	167.033
Stromverbrauch ¹⁾	Gesamt		28.049	12.596	63.426	27.936	17.591	86.141	24.364	11.669	91.609
	Aus erneuerbaren Quellen		37%	49%	75%	34%	86%	98%	20%	80%	70%
Energieverbrauch aus Fernwärme ²⁾	Gesamt	MWh	23.398	6.290	21.292	23.456	10.122	34.171	25.606	10.397	32.703
	Aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen ¹⁾			6.740	859	18.036	6.314	2.378	32.937	7.342	4.443	42.721
Energieintensität	Gesamtes Gebäude		119	115	141	115	116	151	144	114	161
Energieintensität	Allgemeinflächen, Shared Services	kWh/m ²	84	71	101	63	78	107	103	98	117

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

²⁾ Kein Bezug von Fernkälte im CA Immo-Bestandportfolio

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ³
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort- basiert)	86.254	83.428	89.296	3%
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	48.813	31.722	65.191	54%
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	4.209	6.694	9.487	-37%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	N/A	N/A	814	N/A
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e	431	689	1.081	-37%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort- basiert)	36.289	31.364	31.327	16%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2 ¹⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	10.996	12.812	18.591	-14%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1) ²⁾	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e	44	55	76	-20%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3) ²⁾	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	22.009	15.961	18.392	38%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5) ²⁾	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	441	1.427	1.814	-69%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) ²⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort- basiert)	22.756	27.037	26.918	-16%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) ²⁾	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	10.608	6.695	15.549	58%
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel ²⁾	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e	75	201	201	-63%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standort- basiert)	31,20	23,43	27,05	33%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort- basiert)	44,35	36,21	42,63	22%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt- basiert)	12,13	12,01	18,61	1%
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt- basiert)	18,30	14,67	27,92	25%
THG-Emissionsintensität ⁴⁾ Scope 1+2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/Mio. € (standort- basiert)	174,82	N/A	N/A	N/A
THG-Emissionsintensität ⁴⁾ Scope 1+2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/ Mio. € (markt- basiert)	50,63	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Ausgeschlossen sind Emissionen aus dem Verbrauch, der ausschließlich auf Mietflächen zurückzuführen ist (Scope 3.13 Emissionen)

²⁾ Die berichteten Emissionen sind Scope 3 zugeordnet. Es werden die folgenden Scope 3-Kategorie 13 "Downstream leased assets", Teile der Kategorie 1 "Purchased goods and services", die Kategorie 3 "Fuel- and energy-related activities" und die Kategorie 5 "Waste generated in operations" abgebildet

³⁾ Veränderung 2022-2023 (yoy)

⁴⁾ THG-Emissionsintensität Scope 1+2 / Mieterlöse pro Mio. €

CO₂-FOOTPRINT DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	25.536	4.276	56.440	16.549	5.216	61.664	17.910	4.630	66.756
THG-Emissionen (gesamt) Scope 1+2+3	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	14.991	2.734	31.085	9.059	1.859	32.351	12.969	1.963	50.259
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	747	157	3.303	248	436	6.011	848	814	7.825
THG Offsets der direkten THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	0	0	0	0	0	0	0	814	0
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1 Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Vermieter beschafft	tCO ₂ e	0	0	431	305	80	304	442	0	639
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	9.863	1.222	25.204	5.482	1.876	24.006	5.188	2.109	24.030
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	745	107	10.143	1.266	158	11.388	1.466	144	16.981
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 1)	Wasserversorgung, gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	tCO ₂ e	11	4	29	13	5	37	13	11	52
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 3)	Energieversorgung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	6.683	1.586	13.740	1.862	680	13.419	3.686	508	14.198
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 5)	Abfallaufbereitung, gesamtes Gebäude	tCO ₂ e	116	33	292	56	179	1.192	46	124	1.644
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standort-basiert)	8.041	1.274	13.441	8.382	1.960	16.695	7.486	1.064	18.368
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (markt-basiert)	6.614	847	3.147	6.374	321	0	6.267	362	8.920
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 3 (Kategorie 13) Kältemittel	Gesamtes Gebäude, vom Mieter beschafft	tCO ₂ e	75	0	0	201	0	0	201	0	0
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	24,94	9,60	38,69	14,46	11,81	29,08	21,90	14,94	30,70
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	38,17	15,37	56,06	26,99	16,30	45,25	34,09	16,01	48,40
THG-Emissionsintensität Scope 1+2	Gesamtes Gebäude, ohne Mieterenergiebezug	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	3,51	1,76	18,69	3,82	3,03	16,85	8,40	4,89	23,91
THG-Emissionsintensität Scope 1+2+3 (Kategorie 13)	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	16,63	5,83	22,75	15,08	3,85	16,85	21,94	3,75	32,51

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Abfall gesamt	Gesamtes Gebäude		4.164	5.987	6.039	-30%
	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		648	2.932	3.741	-78%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		2.228	1.182	1.023	88%
	Wiederverwendung		0	432	0	-100%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Wiederverwertung (Recycling)	Tonnen	1.202	1.418	1.270	-15%
	Materialrückgewinnungsanlage		3	0	0	300%
	Kompost		53	2	2	2550%
	Sonstige		29	20	3	45%
	Gesamtmenge Verwertung		3.515	3.055	2.298	15%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		16%	49%	78%	N/A
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		54%	20%	21%	N/A
	Wiederverwendung		0%	7%	0%	N/A
	Wiederverwertung (Recycling)	%	29%	23%	26%	N/A
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A
	Kompost		1%	0%	0%	N/A
	Sonstige		1%	0%	0%	N/A
	Gesamtmenge Verwertung		84%	51%	48%	N/A
Abfallintensität	Gesamtes Gebäude	kg/m ²	0,54	1,61	2,36	-66%

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

ABFALLAUFKOMMEN DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
Abfall gesamt	Gesamtes Gebäude		1.544	1.401	1.219	1.388	1.302	3.297	976	677	4.386
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (absolut)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		168	0	481	0	394	2.593	0	233	3.509
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		744	883	601	908	42	233	664	63	295
	Wiederverwendung		0	0	0	432	0	0	0	0	0
	Wiederverwertung (Recycling)	Tonnen	622	471	109	48	853	517	312	380	578
	Materialrückgewinnungsanlage		0	3	0	0	0	0	0	0	0
	Kompost		10	43	0	0	0	2	0	0	2
	Sonstige		0	0	29	0	14	6	0	1	2
	Gesamtmenge Verwertung		1.377	1.401	738	1.388	908	758	976	445	877
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		11%	0%	39%	0%	30%	77%	0%	34%	80%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		48%	63%	49%	65%	3%	7%	68%	9%	7%
	Wiederverwendung		0%	0%	0%	31%	0%	0%	0%	0%	0%
	Wiederverwertung (Recycling)	%	40%	34%	9%	3%	66%	16%	32%	56%	13%
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kompost		1%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Sonstige		0%	0%	2%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
	Gesamtmenge Verwertung		89%	100%	61%	100%	70%	23%	100%	66%	20%
Abfallintensität	Gesamtes Gebäude	kg/m ²	0,33	0	0,84	0	1,51	2,46	0	1,16	3,38

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	298.630	355.936	315.330	-16%
in Gebieten mit geringem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		232.595	236.442	224.828	-2%
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		34.930	24.158	18.538	45%
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0%
in Gebieten mit hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		31.106	95.336	71.963	-67%
in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,22	0,22	0,19	0%

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

WASSERVERBRAUCH DES CA IMMO-BESTANDSPORTFOLIOS NACH REGIONEN¹⁾

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023			2022			2021		
			DE	AT	CEE	DE	AT	CEE	DE	AT	CEE
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	73.040	28.057	197.534	75.424	33.870	246.642	52.829	45.285	217.216
in Gebieten mit geringem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		7.004	28.057	197.534	8.004	33.870	194.568	6.645	45.285	172.899
in Gebieten mit geringem bis mittleren Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		34.930	0	0	24.158	0	0	18.538	0	0
in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0	0	0	0	0	0
in Gebieten mit hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		31.106	0	0	43.262	0	52.074	27.646	0	44.137
in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,17	0,22	0,26	0,17	0,24	0,24	0,16	0,17	0,21

¹⁾ Aufteilung nach Assetklassen: 94% des Portfolios von CA Immo ist die Assetklasse Büro

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

Indikator	Abgrenzung	Maßeinheit	2023	2022	2021	Veränderung ¹⁾
Stromverbrauch	Stromverbrauch gesamt		378.200	311.385	342.041	21%
	% aus erneuerbaren Quellen		86%	90%	90%	N/A
Energieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	Gesamtes Gebäude	kWh	572.000	588.921	497.125	-3%
	% aus erneuerbaren Quellen		0%	0%	0%	N/A
Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Gesamtes Gebäude		220.000	174.573	175.461	26%
	% THG Offset		0%	3%	4%	N/A
Energieintensität	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	98,22	83,82	79,00	17%
Direkte THG-Emissionen Scope 1	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	40.254	31.975	32.137	26%
THG Offsets der direkten THG-Emissionen Scope 1	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e	0	1.027	1.190	-100%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (standort-basiert)	287.749	199.150	184.171	44%
Indirekte THG-Emissionen Scope 2	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e (markt-basiert)	48.203	40.169	59.031	20%
THG-Emissionsintensität	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (standort-basiert)	27,53	18,02	16,87	53%
THG-Emissionsintensität	Gesamtes Gebäude	kgCO ₂ e/m ² (markt-basiert)	7,43	5,63	7,11	32%
Wasserverbrauch gesamt	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	3.326	2.225	2.150	49%
in Gebieten mit geringem Wasserstress			1.346	1.087	986	24%
...in Gebieten mit geringem bis mittlerem Wasserstress			308	194	194	59%
...in Gebieten mit mittlerem bis hohem Wasserstress			0	0	0	0%
...in Gebieten mit hohem Wasserstress			1.671	944	970	77%
...in Gebieten mit extrem hohem Wasserstress			0	0	0	0%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,28	0,19	0,17	47%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg	Abfall gesamt	Tonnen	52	40	49,88	30%
	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		11	8	6,66	38%
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		27	20	11,47	35%
	Wiederverwendung		0	0	0	0%
	Wiederverwertung		15	11	31,48	36%
	Materialrückgewinnungsanlage		0	0	0	0%
	Kompost		0	0	0,03	0%
	Sonstige		0	0	0,24	0%
	Gesamtmenge Verwertung		41	31	43,22	32%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (%)	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	%	22%	17%	21%	N/A
	Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		53%	40%	37%	N/A
	Wiederverwendung		0%	1%	0%	N/A
	Wiederverwertung		29%	21%	63%	N/A
	Materialrückgewinnungsanlage		0%	0%	0%	N/A
	Kompost		0%	0%	0%	N/A
	Sonstige		0%	1%	1%	N/A
	Gesamtmenge Verwertung		79%	79%	87%	N/A

¹⁾ Veränderung 2022 auf 2023 (yoy)

ZERTIFIZIERUNG DES CA IMMO BESTANDSPORTFOLIOS¹⁾

Gebäudezertifizierung	2023	2022	2021
	BREEAM - Excellent		
Abdeckung in m ²	78.050	68.618	115.578
Anzahl der Gebäude	3	2	3
BREEAM - Very good			
Abdeckung in m ²	230.768	253.289	280.176
Anzahl der Gebäude	10	13	14
BREEAM - Good			
Abdeckung in m ²	16.789	0	0
Anzahl der Gebäude	1	0	0
BREEAM - Interim			
Abdeckung in m ²	0	43.462	43.462
Anzahl der Gebäude	0	2	2
LEED - Platin			
Abdeckung in m ²	103.810	103.773	103.466
Anzahl der Gebäude	5	5	3
LEED - Gold			
Abdeckung in m ²	98.315	98.314	185.846
Anzahl der Gebäude	5	5	9
DGNB - Platin			
Abdeckung in m ²	88.678	106.178	106.383
Anzahl der Gebäude	5	6	6
DGNB - Gold			
Abdeckung in m ²	158.517	144.781	117.552
Anzahl der Gebäude	11	10	9
Summe Abdeckung in m²	774.926	818.415	952.463
Summe Anzahl der Gebäude	40	43	46

¹⁾ Basis: alle Assetklassen, Bruttomietfläche in m²

SOZIALE LEISTUNGSINDIKATOREN

Soziales	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Geschlechterdiversität	Mitarbeiter in %	Aufsichtsrat ¹⁾	83% Männlich	17% Weiblich	83% Männlich	17% Weiblich	64% Männlich	36% Weiblich
		Vorstand	100% Männlich	0% Weiblich	67% Männlich	33% Weiblich	100% Männlich	0% Weiblich
		Führungskräfte ²⁾	67% Männlich	33% Weiblich	70% Männlich	30% Weiblich	70% Männlich	30% Weiblich
		Mitarbeiter	46% Männlich	54% Weiblich	45% Männlich	55% Weiblich	45% Männlich	55% Weiblich
Geschlechter-spezifische Vergütung ³⁾	Relation in %	Aufsichtsrat	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median
			0	0	0	0	0	0
		Vorstand	0	0	-11,0	-11,0	0	0
		Führungskräfte ²⁾	4,0	0,4	-4,3	-9,5	-0,3	-1,6
		¹⁾ Mitarbeiter	-1,4	-1,4	-2,1	-1,5	6,4	6,0
			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021			
Gesamtbeschäftigung (HC)	Weiblich	Alle Mitarbeiter	177		201		227	
	Männlich		171		191		214	
	Gesamt		348		392		441	
Leistungsbeurteilungen	% der Gesamtbelegschaft		99		99		98	
Neueinstellungen (HC)	Weiblich		10		28		22	
	Männlich		13		18		25	
	Gesamt		23		46		46	
	Anteil in % ⁴⁾		6		11		10	
Abgänge (HC)	Weiblich		34		38		19	
	Männlich		33		35		24	
	Gesamt		67		73		43	
Fluktuation ⁵⁾	Weiblich		19%		19%		8%	
	Männlich		19%		18%		11%	
	Gesamt		19%		19%		10%	
Arbeitsverträge								
Vollzeit			277		315		363	
Teilzeit			44		45		47	
Karenziert			27		32		31	
	Gesamt		348		392		441	
Leiharbeitskräfte								
All-in			301		419		419	
Gesundheit								
Berufskrankheiten	Anzahl/Jahr		0		0		0	
Arbeitsunfälle	Anzahl/Jahr		2		1		2	
Verletzungsrate ⁶⁾	Anteil in %		0		0		0	
Ausfalltagessatz ⁷⁾	Anteil in %		0		0		0	
Abwesenheitsrate ⁸⁾	Anteil in %		13,5		13,8		12,8	
Todesfälle ⁹⁾	Anzahl		0		0		0	
Aus- und Weiterbildung								
Training und Development	Durchschnittliche Anzahl Stunden je Mitarbeiter		Männer: 11,5 Frauen: 16,2		Männer: 5,8 Frauen: 12,6		Männer: 6,4 Frauen: 6,5	
Geschulter Beschäftigte	HC		348		392		441	
Geschulte Beschäftigte	%		100		100		100	
Schulungszeit	Stunden/Jahr		4.203		3.899		2.862	

Soziales	Maßeinheit/Definition	Abdeckung	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen	Anteil der Gebäude, die bzgl. Gesundheits- und Sicherheitsthemen überprüft wurden (z. B. Brandschutz, Wasserqualität)	% des Gesamtbestands ¹⁰⁾ (nach m ²)	100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)	100% (DE: 100%, AT: 100%, CEE: 100%)	95% (DE: 100%, AT: 93%, CEE: 93%)
Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften	Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, die Behebung festgestellter Mängel wird in allen Gebäuden umgehend veranlasst	Anzahl festgestellter Mängel	0	0	0
Gesellschaftliches Engagement	Anteil Bestandsportfolio in von CA Immo entwickelten und erschlossenen Quartieren	% des Gesamtbestands (nach m ²)	60% (DE: 69%, AT: 65%, CEE: 16%)	40% (DE: 64%, AT: 63%, CEE: 15%)	31% (DE: 60%, AT: 43%, CEE: 12%)
Sozialer Dialog					
Kollektive Vereinbarungen		Anzahl	0	0	0
Betriebsvereinbarungen		Anzahl	8	6	6
Meetings des Betriebsrats mit dem Vorstand		Anzahl/Jahr	4	2	4

¹⁾ Aufsichtsrat gesamt, inkl. 4 Kapital- und 2 Arbeitnehmervertreter.

²⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter

³⁾ Unterschied der durchschnittl. Gesamtvergütung (Grundgehalt und Bonus) pro Mitarbeiterkategorie (Funktion, Level, Land) von Frauen und Männern in %

⁴⁾ Neueinstellungsquote: Neueinstellungen 2023 / durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁵⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023 / Anzahl Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁶⁾ Verletzungsrate: Anzahl Verletzungen durch Arbeitsunfälle / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁷⁾ Ausfalltagessatz: Anzahl Abwesenheitstage aufgrund von Verletzungen bei Arbeitsunfällen / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Stunden

⁸⁾ Abwesenheitsrate: Anzahl Abwesenheitstage gesamt (Krankheit) / Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter in Tagen

⁹⁾ Todesfälle: Anzahl Todesfälle aufgrund von Berufskrankheit oder Arbeitsunfall

¹⁰⁾ Zum Stichtag 31.12.2023, exkl. im Lauf des Geschäftsjahres 2023 akquirierte, fertig gestellte oder zum Verkauf bestimmte Gebäude

GOVERNANCE LEISTUNGSINDIKATOREN

Governance			31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Zusammensetzung des höchsten Leitungsgremiums	Gesamtzahl der Vorstände	Vorstand	2	3	3
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Gesellschaft bzw. Vorstand unabhängige Kapitalvertreter) ¹⁾	Aufsichtsrat	6	6	11
	Gesamtzahl der Aufsichtsräte (von Hauptaktionär unabhängige Kapitalvertreter) ²⁾		1	1	4
	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (Jahre) der Aufsichtsräte ³⁾	Aufsichtsrat	6,5	5,5	4
	Aufsichtsräte ¹⁾ mit Kompetenzen in Umwelt- und Sozialthemen	Aufsichtsrat	6	6	11
Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsgremiums	Beschreibung	Vorstand und Aufsichtsrat	Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	Corporate Governance Bericht, Information gemäß § 243 A UGB	
Prozess zur Bewältigung von Interessenkonflikten	Beschreibung		Corporate Governance Bericht	Corporate Governance Bericht	

¹⁾ Unabhängig / nicht geschäftsführende Aufsichtsräte gemäß C-Regel 53 (100%)

²⁾ Unabhängig gemäß C-Regel 54

³⁾ Allgemeine durchschnittliche Bestellperiode

KONZERN ABSCHLUSS 2023

NILE HOUSE
Prag

INHALT

Inhalt	136
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	138
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	139
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2023	141
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	142
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	144
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2023	146
KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	146
a) Informationen über die Gesellschaft	146
b) Grundsätze der Rechnungslegung	146
c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	146
d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	147
e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	147
f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)	148
g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgegebener Geschäftsbereich)	149
h) Konsolidierungsmethoden	152
i) Währungsumrechnung	153
j) Makroökonomisches Umfeld	155
k) Klimabezogene Sachverhalte	156
l) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur	158
a) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	158
b) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	158
c) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	159
KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	162
2.1. Operative Segmente	162
2.2. Mieterlöse	167
2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	169
2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	169
2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	169
2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	170
2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	171
2.8. Indirekte Aufwendungen	172
2.9. Sonstige betriebliche Erträge	172
2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	173
2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	173
2.12. Finanzergebnis	174
2.13. Sonstiges Ergebnis	175
2.14. Ergebnis je Aktie	175
KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	176
3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	176
3.2. Selbst genutzte Immobilien	192
3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	193
3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	194
3.5. Übrige Vermögenswerte	196

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	199
4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	199
4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	201
4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	202
4.4. Festgeld und liquide Mittel	204
KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	206
5.1. Eigenkapital	206
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	207
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	210
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	211
6.1. Rückstellungen	211
KAPITEL 7: STEUERN	217
7.1. Ertragsteuern	217
7.2. Ertragsteuerforderungen	221
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	221
7.4. Steuerrisiken	221
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	223
8.1. Finanzinstrumente	223
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	226
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	229
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	234
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	234
9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	238
9.3. Leasingverhältnisse	239
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	241
9.5. Personalstand	243
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	243
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	243
9.8. Liste der Konzerngesellschaften	244
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ	249
BESTÄTIGUNGSVERMERK	250
EINZELABSCHLUSS DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT	256
TABELLEN UND ANALYSEN	260

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Tsd. €	Anhangsangabe	2023	2022
Mieterlöse	2.2.	231.442	213.753
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	54.648	50.436
Betriebskostenaufwand	2.3.	-65.391	-58.982
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-27.939	-24.459
Nettomietergebnis		192.759	180.748
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-1.155	-1.885
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		131.202	9.337
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-20.465	-1.666
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	110.737	7.671
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	68.495	4.076
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	2.794	5.228
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-53.155	-47.451
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	1.635	1.152
EBITDA		322.110	149.539
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-5.831	-5.588
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		-1.112	-1.976
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-6.943	-7.563
Neubewertungsgewinn		13.351	183.119
Neubewertungsverlust		-545.355	-277.189
Ergebnis aus Neubewertung		-532.004	-94.070
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	-772	26.475
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-217.609	74.381
Finanzierungsaufwand	2.12.	-54.460	-49.810
Kursdifferenzen	2.12.	-2.980	331
Ergebnis aus Derivaten	2.12.	-34.414	90.330
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.12.	10.804	2.604
Finanzergebnis	2.12.	-81.051	43.454
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-298.659	117.835
Tatsächliche Ertragsteuer		-42.985	-31.159
Latente Steuern		105.759	-5.752
Ertragsteuern	7.1.	62.774	-36.911
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-235.885	80.924
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.g.	11.404	-5.449
Ergebnis der Periode		-224.481	75.475
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		-17	-2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		-224.465	75.477
Ergebnis je Aktie in € (unverwässertes = verwässertes)	2.14.	€-2,28	€0,75
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	2.14.	€-2,40	€0,81
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.14.	€0,12	€-0,05

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Tsd. €	Anhangsangabe	2023	2022
Ergebnis der Periode		-224.481	75.475
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	8.2.	-12.623	32.613
Währungsdifferenzen		53	5
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		4.030	-10.412
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.13.	-8.540	22.207
Neubewertung IAS 19	6.1.	-1.071	3.488
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		342	-1.102
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.13.	-729	2.386
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.13.	-9.269	24.593
Gesamtergebnis der Periode		-233.751	100.068
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		-17	-2
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		-233.734	100.070

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2023

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2023	31.12.2022 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.1.	4.743.374	4.965.793
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	344.090	596.632
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	10.530	12.954
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	5.054	5.499
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	1.570	2.124
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	48.009	64.391
Übrige Vermögenswerte	3.5.	102.294	188.006
Aktive latente Steuern	7.1.	5.395	3.214
Langfristiges Vermögen		5.260.316	5.838.615
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		84,5%	81,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen			
Veräußerungsgruppen	4.1.	80.454	254.522
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	18.442	85.760
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	105.175	152.151
Ertragsteuerforderungen	7.2.	18.876	15.715
Festgeld	1.1., 4.4.	75.063	75.000
Liquide Mittel	1.1., 4.4.	663.495	748.805
Kurzfristiges Vermögen		961.504	1.331.953
Summe Vermögen		6.221.820	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital		774.229	774.229
Kapitalrücklagen		933.384	985.080
Sonstige Rücklagen		15.952	25.586
Einbehaltene Ergebnisse		1.000.893	1.573.514
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.724.458	3.358.409
Nicht beherrschende Anteile		98	114
Eigenkapital	5.1.	2.724.556	3.358.523
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		43,8%	46,8%
Rückstellungen	6.1.	21.121	53.267
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	2.297.623	2.452.638
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	32.768	31.758
Passive latente Steuern	7.1.	586.184	693.952
Langfristige Schulden		2.937.696	3.231.614
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	57.802	29.694
Rückstellungen	6.1.	75.520	112.509
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	372.457	369.905
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	43.717	64.287
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	10.071	4.036
Kurzfristige Schulden		559.567	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden		6.221.820	7.170.568

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Tsd. €	Anhangsangabe	2023	2022 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-298.659	117.835
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.g.	11.404	-7.231
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	2.2.	523.423	93.114
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	6.943	7.618
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.g., 2.6.	-79.976	16.625
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.12.	43.656	47.223
Kursdifferenzen	2.12.	2.980	51
Ergebnis aus Derivaten	2.12.	34.414	-90.330
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	772	-26.475
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen)		-16.765	-8.464
Gezahlte Zinsen (ohne Zinsen für Finanzierungstätigkeit)	2.12.	-2.219	-23
Erhaltene Zinsen (ohne Zinsen aus Investitionstätigkeit)	2.12.	2.624	235
Cashflow aus dem Ergebnis		228.598	150.179
Veränderung zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	17.286	276
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	3.5., 4.3.	-8.321	-6.961
Veränderung Rückstellungen	4.1., 6.1.	246	108
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	1.529	3.077
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		10.740	-3.499
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		239.338	146.680
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen	3.1.	-139.240	-171.912
Erwerb von Gesellschaften	1.e.	0	-100.315
Liquide Mittel erworbene Gesellschaften	1.e.	0	1.697
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	3.3.	-1.413	-1.416
Veranlagung Festgeld	1.l., 4.4.	-200.000	-75.000
Rückzahlung Festgeldveranlagung	4.4.	200.000	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	2.6., 4.3.	329.330	106.926
Veräußerung aufgebener Geschäftsbereich	1.g.	19.963	344.230
Liquide Mittel aufgebener Geschäftsbereich	1.g.	0	-4.357
Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.f., 2.6.	44.087	30.106
Liquide Mittel Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.f., 2.6.	-3.151	-1.643
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	-300	-575
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen	3.4.	16	223
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	3.5.	-650	-1.275
Rückzahlung von an sonstige und an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	3.5.	160	5.165
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen		-1.266	-16.194
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen		4.561	28.406
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristigem Immobilienvermögen	2.12.	-6.234	-5.270
Gezahlte Negativzinsen	2.12.	-178	-1.765
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.12.	7.236	1.212
Cashflow aus Investitionstätigkeit		252.921	138.242

Tsd. €	Anhangsangabe	2023	2022 angepasst
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	117.838	729.220
Tilgung von Anleihen	5.2.	-116.621	-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	-52.518	-31.760
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	-348.521	-251.791
Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		1	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		-319	-156
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.	35.000	-66.667
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-160.301	-358.309
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-48.657	-43.343
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.1.	-574.099	-165.216
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-81.840	119.706
Fonds der liquiden Mittel 31.12. (wie berichtet)		824.071	633.148
Fehlerkorrektur	1.1.	-75.000	0
Fonds der liquiden Mittel 1.1. (angepasst)		749.071	633.148
Fremdwährungskursänderungen		428	-487
Veränderung aufgrund Umgliederung aus/in Veräußerungsgruppe	4.1.	-4.094	-3.295
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	4.4.	663.565	749.071
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	4.4.	-70	-266
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	4.4.	663.495	748.805

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen (exklusive Negativzinsen) beträgt im 2023 -57.110 Tsd. € (2022: -48.635 Tsd. €).
Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt im 2023 -18.030 Tsd. € (2022: -24.658 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen gemäß IFRS 16 (bilanzierte bzw. aufgrund von Ausnahmen nicht bilanzierte Nutzungsrechte) beträgt in 2023 -4.793 Tsd. € (2022: -4.388 Tsd. €), davon Rumänien 0 Tsd. € (2022: -198 Tsd. €).

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2022		774.229	1.113.437	-95.775
Bewertung Cashflow Hedges	2.13., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.13.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.13., 6.1.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2022		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-32.583
Stand am 31.12.2022	5.1.	774.229	1.113.437	-128.357
Stand am 1.1.2023		774.229	1.113.437	-128.357
Bewertung Cashflow Hedges	2.13., 8.2.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.13.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.13., 6.1.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2023		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Einzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-51.695
Stand am 31.12.2023	5.1.	774.229	1.113.437	-180.053

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
1.498.038	4.115	-3.122	3.290.922	116	3.291.038
0	22.202	0	22.202	0	22.202
0	0	5	5	0	5
0	0	2.386	2.386	0	2.386
75.477	0	0	75.477	-2	75.475
75.477	22.202	2.391	100.070	-2	100.068
0	0	0	-32.583	0	-32.583
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
1.573.514	26.316	-730	3.358.409	114	3.358.523
0	-8.593	0	-8.593	0	-8.593
0	0	53	53	0	53
0	0	-729	-729	0	-729
-224.465	0	0	-224.465	-17	-224.481
-224.465	-8.593	-676	-233.734	-17	-233.751
-348.521	0	0	-348.521	0	-348.521
365	0	-365	0	0	0
0	0	0	0	1	1
0	0	0	-51.695	0	-51.695
1.000.893	17.723	-1.771	2.724.458	98	2.724.556

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2023

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

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

b) Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

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

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden


Der Abschluss enthält Finanzinformationen, die unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsüberlegungen erstellt werden. Die Wesentlichkeit in der CA Immo Gruppe wird aufgrund quantitativer und qualitativer Aspekte festgelegt. Die quantitativen Aspekte werden anhand von Relationen zu Bilanzsumme, Ergebniskennziffern und/oder Cashflow-Hauptposten beurteilt. In Abwägung der effizienten Erstellung des Konzernabschlusses und der transparenten Präsentation relevanter Informationen werden die Angaben im Konzernanhang der CA Immo Gruppe bei jeder Abschlusserstellung evaluiert. Zur weiteren Verbesserung der Verständlichkeit im Konzernabschluss erfolgte im Geschäftsjahr eine Überarbeitung des Anhangs. Um die Qualität der Finanzberichterstattung zu erhöhen, werden nur Angaben zu wesentlichen Rechnungslegungsmethoden gemacht.

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften


Der Konzernabschluss umfasst die CA Immo AG als oberste Muttergesellschaft und die in Anhangsangabe 9.8. aufgezählten Gesellschaften.

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschaftsunternehmen at equity
Stand 1.1.2023	122	22
Gründungen von Gesellschaften	5	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-3	0
Verkäufe von Gesellschaften	-1	0
Stand 31.12.2023	123	22
davon ausländische Gesellschaften	111	22

 Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung

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

 Konsolidierung

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2023 keine Gesellschaftsanteile. Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Gesellschaftsanteile erworben.

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



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

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

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

Erstkonsolidierungen

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

Die Anschaffungskosten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellten sich in 2022 wie folgt dar:

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

Die Kaufpreise für die Erwerbe des Jahres 2022 wurden zur Gänze bezahlt. Zusätzlich gibt es am 31.12.2023 eine offene Rückforderung in Höhe von 191 Tsd. €.

Gründungen

Für 2023 neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 125 Tsd. € einbezahlt.

f) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2023 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung	Konsolidierungsart vor	Veräußerungspreis	Entkonsolidierungsstichtag
	%	Anteilsveränderung	Tsd. €	
TM IMMO d.o.o.	100	Vollkonsolidiert	34.441	31.05.2023

Der Veräußerungspreis für den Verkauf des Jahres 2023 war zum 31.12.2023 zur Gänze bezahlt.

Die vollkonsolidierte Gesellschaft verfügte zum Verkaufszeitpunkt in 2023 über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	41.235
Sonstige Aktiva	608
Liquide Mittel	3.151
Steuerabgrenzungen	-2.185
Rückstellungen	-50
Übrige Verbindlichkeiten	-1.501
Finanzverbindlichkeiten	-329
Nettoveränderung vor Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	40.928
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	-9.011
Nettoveränderung	31.918

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

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

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

Die vollkonsolidierte Gesellschaft verfügte zum Verkaufszeitpunkt in 2022 über folgendes Nettovermögen:

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

g) Verkäufe von Gesellschaften/ Gesellschaftsanteilen (aufgebener Geschäftsbereich)

Am 22.11.2022 schloss die CA Immo Gruppe den Verkauf der sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie der Managementgesellschaft ab. Dieser geographische Geschäftsbereich wird als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Portfolios Rumänien sowohl im Geschäftsjahr 2023 als auch in den Vergleichszahlen 2022 in einer separaten Zeile dargestellt. In der Segmentberichterstattung ist Rumänien nicht enthalten.

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

Die Veräußerungspreise für die sieben rumänischen Immobiliengesellschaften sowie die Managementgesellschaft waren zum 31.12.2022 zur Gänze bezahlt. Zur Besicherung von Gewährleistungsansprüchen des Käufers wurden am 31.12.2022 20.000 Tsd. € hinterlegt, die bis 31.12.2023 ausbezahlt wurden.

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

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

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der CA Immo Gruppe blieben in 2022 Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für das Jahr 2022 weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Mieterlöse	0	24.584
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	6.927
Betriebskostenaufwand	0	-7.366
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-6.719
Nettomietergebnis	0	17.426
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	3.700	257.549
Buchwert verkauftes Nettovermögen	0	-246.881
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	-21.882
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	7.704	-9.481
Ergebnis aus Verkauf von zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	11.404	-20.694
Indirekte Aufwendungen	0	-3.509
EBITDA	11.404	-6.777
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	0	-55
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	11.404	-6.833
Finanzierungsaufwand	0	-6
Kursdifferenzen	0	-382
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0	-11
Finanzergebnis	0	-399
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.404	-7.231
Tatsächliche Ertragsteuer	0	-889
Latente Steuern	0	2.671
Ertragsteuern	0	1.782
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	11.404	-5.449
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	11.404	-5.449
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€0,12	€-0,05

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

Tsd. €	2023	2022
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	0	14.570
Cashflow aus Investitionstätigkeit	19.963	334.820
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-203
Netto - Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	19.963	349.187

h) Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Equity-Methode

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

Ausleihungen

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und Berücksichtigung von allfälligen Wertminderungen gem. IFRS 9. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen gemeinsam mit dem Eigenkapitalanteil an diesen Gesellschaften, weil die Ausleihungen als Teil der Nettoinvestition betrachtet werden. Sofern das Eigenkapital der nach der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaften negativ wird, werden die als Teil der Nettoinvestition betrachteten Ausleihungen im Ausmaß des noch nicht erfassten weiteren Verlusts abgewertet.

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

Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

i) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

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

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

		Ankauf 31.12.2023	Verkauf 31.12.2023	Ankauf 31.12.2022	Verkauf 31.12.2022
Schweiz	CHF	0,9197	0,9325	0,9831	0,9871
USA	USD	1,1028	1,1128	1,0646	1,0706

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

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

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

Der Währungsumrechnung von Einzelabschlüssen wurden folgende Kurse zugrunde gelegt:

		Stichtagskurs 31.12.2023	Durchschnittskurs 2023	Stichtagskurs 31.12.2022	Durchschnittskurs 2022
Polen	PLN	4,3480	4,5284	4,6899	4,6883
Serbien	RSD	117,1737	117,2456	117,3224	117,4670
Tschechien	CZK	24,7250	23,9713	24,1150	24,5371
Ungarn	HUF	382,7800	380,5333	400,2500	393,0083
Rumänien*	RON	nicht anwendbar	nicht anwendbar	4,9141	4,9337

*Kurs Entkonsolidierung aufgegebener Geschäftsbereich



Bestimmung der funktionalen Währung

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

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

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

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

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

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

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

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

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

j) Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist derzeit von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die unmittelbaren Auswirkungen sind Probleme in den globalen Lieferketten, höhere Inflation, geringeres Wachstum und Unsicherheit bzw. Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Sanktionen und Exportkontrollmanahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische und belarussische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben zu einem erhöheten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöheten Marktvolatilität beigetragen. Trotz sinkender Energiepreise und abschwächender Inflation im zweiten Halbjahr 2023 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobiliensektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation bei Immobilieninvestments. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

Die CA Immo Gruppe ist im Vergleich zu den Vorjahren von höheren Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Leitzinsen und Risikoprämien sowie steigenden Preise in der Bauwirtschaft betroffen. Durch das erhöhete Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert. Entwicklungsprojekte können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in 2023 führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf die Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

Going Concern

Das durch die Immobilienbewertungsverluste getriebene negative Konzernergebnis für das Jahr 2023 hat aus aktueller Sicht keinen wesentlichen Einfluss auf die Unternehmensfortführung der CA Immo Gruppe. Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo Gruppe in der Lage ist, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. €. zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit. Darüber hinaus bestehen noch nicht ausgenutzte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden.

Nichtsdestotrotz sind die Folgen, aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten, auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes noch nicht abschließend absehbar. Aufgrund des Inflationsdruckes wenngleich auch abnehmend, und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie weitere die globale Wirtschaft belastende Faktoren ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina sind deutlich unter den Werten der Vorjahre geblieben.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Financial Covenants

Im Zuge der gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Jahren 2022 und 2023 sind die Kosten für Neufinanzierungen deutlich gestiegen. Die Finanzierungsstrategie der CA Immo Gruppe basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Die Bankfinanzierungen und Anleihen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios) und Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio).

Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, LTV, LTC) kommt. Covenant Verletzung bei besicherten Objekten sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zum Stichtag 31.12.2023 wurden keine Financial Covenants der CA Immo Gruppe verletzt.

k) Klimabezogene Sachverhalte

Das ESG-Engagement der CA Immo Gruppe umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung diverser etablierter Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG). Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand. Das in der Unternehmensstrategie verankerte Bekenntnis zur Nachhaltigkeit wird auch im Vergütungsmodell von CA Immo auf allen Ebenen umgesetzt. Die Leistung des Vorstands wird sowohl nach finanziellen als auch nach nicht-finanziellen Kriterien, die sowohl kurz- als auch langfristige Elemente sowie soziale Interessen, Umwelt- und Governance-Themen („ESG“-Themen) beinhaltet, bewertet.

Die CA Immo Gruppe unterstützt die Klimaziele der Vereinten Nationen und den damit verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft. Für die CA Immo Gruppe ist die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand sowie die Umstellung des Gebäudebetriebs auf Energie aus erneuerbaren Quellen ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der Klimaneutralität und die CA Immo Gruppe verankert daher entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung.

Risikoanalyse

Um die entsprechende Risikobelastung des Portfolios konkret bewerten zu können, hat die CA Immo Gruppe im Jahr 2021 natürliche Risiken (Flut, Hagelsturm, Blitzeinschlag, Tornado, Sturm) für alle Bestandsgebäude mit einem Wert von >10 Mio. € evaluiert. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2022 eine detaillierte, vorausschauende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt. 2023 wurde die Risiko- und

Vulnerabilitätsanalyse einem Review unterzogen. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte die Risikokategorien gemäß EU-Taxonomie, d. h. es wurden chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken berücksichtigt.

Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim mittelfristigen Zeithorizont bis 2050. Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende, in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene Anpassungslösungen analysiert. Bei allen Objekten mit einer erhöhten Exposition für physische Risiken wurden bereits Anpassungslösungen implementiert. Diese betreffen bei wasserbezogenen Risiken vor allem Hochwasserschutzkonzepte, Schutz vor Rückfluss, Flussregulierung und Barrierschutz und bei temperaturbedingten Risiken insbesondere Kühl- und Sonnenschutzsysteme einschließlich Beschattungssysteme, Gebäudeklimatisierung und Begrünungskonzepte.

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell

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

Die mit dem Immobilienvermögen verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken und Chancen, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt.

Ein expliziter Ansatz hat sich bisher als schwierig erwiesen. Zum einen ist die Grundlage für den Vergleich nachhaltiger Merkmale nicht standardisiert und zum anderen kann der Markt den Wert, der den einzelnen Nachhaltigkeits- und ESG Kriterien in einer bestimmten Transaktion zugeschrieben wird, nicht eindeutig quantifizieren.

Um eine lange Wertbeständigkeit, Marktfähigkeit und umfassende Nachhaltigkeit aller Immobilien zu gewährleisten, setzt die CA Immo Gruppe auf Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmanagement über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Die CA Immo Gruppe investiert kontinuierlich in die energetische und klimagerechte Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Veränderte Mieterbedürfnisse und die Marktnachfrage hin zu energieeffizienten Gebäuden (E-Ladestationen, Green Lease Agreements, digitales Energiedatenmanagement, etc.) können zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Immobilien sowie zu niedrigeren Mietniveaus führen was sich entsprechend auf die Immobilienbewertung auswirken kann. Auswirkungen können sich auch auf Entwicklungsprojekte verursacht durch z.B. höhere Baukosten aufgrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz/Dekarbonisierung sowie höhere Investitionen in die energetische Nachrüstung/Sanierung des Gebäudebestands ergeben. Weiters kann der Druck vom Kapitalmarkt zur Reduktion der CO₂-Emission Auswirkungen auf die Finanzierungskosten sowie die Verfügbarkeit von Fremdkapital haben.

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

Zum Stichtag 31.12.2023 geht die CA Immo Gruppe davon aus, dass die identifizierten Klimarisiken keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe haben.

l) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden und Ausweiskorrektur

a) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2023 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 1	Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 8	Definition rechnungslegungsbezogene Schätzungen	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1.1.2023 ¹⁾
Änderung an IAS 12	Internationale Steuerreform - Pillar Two-Regelungen	1.1.2023 ¹⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Änderungen an IAS 1: Wesentliche Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurde der Konzernanhang der CA Immo AG überarbeitet und die Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf die wesentlichen Angaben gekürzt.

Die SOF-11 Klimt CAI S.a.r.l., Luxemburg, ist eine ausgenommene Einheit („Excluded Entity“) im Sinne der Pillar II Definition und ist daher nicht als Ultimate Parent Entity (UPE) der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften anzusehen. Der konsolidierte Jahresumsatz der CA Immo Gruppe in den letzten vier Jahren erreicht bzw. übersteigt nicht in mindestens zwei Jahren den Schwellenwert von jährlich 750 Mio. €, daher sind derzeit die Regelungen des Mindestbesteuerungsgesetzes betreffend die globale Mindestbesteuerung für die CA Immo Gruppe nicht anwendbar.

Aus der erstmaligen Anwendung der übrigen Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen für die CA Immo Gruppe.

b) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Anhangangaben zu Supplier Finance Arrangements	1.1.2024 ²⁾
Änderungen an IAS 1	- Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig - Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig - Verschiebung Anwendungszeitpunkt - Langfristige Schulden mit Covenants	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale und Leaseback-Transaktion	1.1.2024 ¹⁾
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	1.1.2025 ²⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die CA Immo Gruppe erwartet aus der erstmaligen Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen.

c) Änderung von Rechnungslegungs- bzw. Berechnungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

Fehlerkorrektur Ausweis Festgeld

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagungen in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 31.12.2022 sowie auf die Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022 dargestellt.

Anpassung Konzernbilanz 31.12.2022:

Tsd. €	31.12.2022	Fehlerkorrektur	31.12.2022
	wie berichtet		angepasst
VERMÖGEN			
Langfristiges Vermögen	5.838.615	0	5.838.615
Festgeld	0	75.000	75.000
Liquide Mittel	823.805	-75.000	748.805
Kurzfristiges Vermögen	1.331.953	0	1.331.953
Summe Vermögen	7.170.568	0	7.170.568
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	3.358.523	0	3.358.523
Langfristige Schulden	3.231.614	0	3.231.614
Kurzfristige Schulden	580.431	0	580.431
Summe Eigenkapital und Schulden	7.170.568	0	7.170.568

Anpassung Konzerngeldflussrechnung 1-12/2022:

Tsd. €	1-12/2022	Fehlerkorrektur	1-12/2022
	wie berichtet		angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Cashflow aus dem Ergebnis	150.179	0	150.179
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	146.680	0	146.680
Veranlagung Festgeld		-75.000	-75.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	213.242	-75.000	138.242
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-165.216	0	-165.216
Nettoveränderung der liquiden Mittel	194.706	-75.000	119.706
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	824.071	-75.000	749.071
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-266	0	-266
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	823.805	-75.000	748.805



Änderung Bewertungsverfahren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien

Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung. Die CA Immo Gruppe hat nach Ablauf des vorangegangenen Bewertervertrages im 1. Halbjahr 2023 den externen Immobiliensachverständigen gewechselt.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten internationalen Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bis zum Stichtag 31.12.2022 wurden vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe darstellen, nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentierten dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese wurden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgenden Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte wurden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Der neue Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Ab dem Stichtag 30.6.2023 werden vermietete gewerbliche Liegenschaften erstmalig nach dem Discounted Cash-Flow Verfahren bewertet. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird unverändert das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Segmentberichterstattung

Ungarn

Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Vorstands dahingehend geändert, dass Ungarn als Nicht-Kernmarkt eingestuft wurde. Daher wurde die Segmentberichterstattung der CA Immo Gruppe angepasst. Somit kommt es zu einer Umgliederung zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: Ungarn wird anstatt bisher im Segment Osteuropa Kernregionen im Segment Osteuropa übrige Regionen dargestellt. Die Umgliederung betrifft sowohl die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als auch die Konzernbilanz. Die Vergleichszahlen des Jahres 2022 wurden entsprechend angepasst.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Polen und Tschechien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus Ungarn und Serbien.

Tsd. €	Osteuropa Kernregionen		Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen		Osteuropa übrige Regionen
2022	Bestand	Änderung Osteuropa Kernregionen	Bestand	Bestand	Änderung Osteuropa übrige Regionen	Bestand
	(wie berichtet)		(angepasst)	(wie berichtet)		(angepasst)
Mieterlöse	77.759	-25.814	51.945	7.014	25.814	32.828
Weiterverrechnete Betriebskosten	25.289	-7.877	17.412	1.735	7.877	9.612
Betriebskostenaufwand	-29.183	10.040	-19.143	-2.113	-10.040	-12.152
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.366	7.233	-5.134	-938	-7.233	-8.170
Nettomietergebnis	61.498	-16.418	45.080	5.699	16.418	22.117
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	50	-68	-18	-109	68	-40
Indirekte Aufwendungen	-10.158	3.202	-6.956	-677	-3.202	-3.880
Sonstige betriebliche Erträge	52	-26	25	6	26	32
EBITDA	52.083	-13.311	38.772	4.919	13.311	18.230
Abschreibungen und Wertänderungen	-365	55	-311	-9	-55	-64
Ergebnis aus Neubewertung	-64.369	33.206	-31.163	888	-33.206	-32.317
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-12.651	19.950	7.299	5.798	-19.950	-14.152

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	18.009	-18.009	0	0	18.009	18.009
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	18.009	-18.009	0	0	18.009	18.009
Weiterverrechnete Betriebskosten	25.289	-7.877	17.412	1.735	7.877	9.612
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	25.930	-7.877	18.053	1.735	7.877	9.612
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	43.939	-25.886	18.053	1.735	25.886	27.621

31.12.2022

Immobilienvermögen	1.393.491	-456.964	936.527	81.946	456.964	538.910
Sonstiges Vermögen	119.926	-15.797	104.129	9.423	15.797	25.219
Aktive latente Steuern	1.116	-10	1.106	0	10	10
Segmentvermögen	1.514.533	-472.771	1.041.762	91.369	472.771	564.140
Verzinsliche Verbindlichkeiten	537.101	-119.945	417.156	34.080	119.945	154.026
Sonstige Verbindlichkeiten	36.595	-14.849	21.746	2.200	14.849	17.049
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.848	-16.451	27.397	3.071	16.451	19.523
Schulden	617.544	-151.246	466.298	39.352	151.246	190.598
Eigenkapital	896.989	-321.525	575.464	52.017	321.525	373.542
Investitionen	16.282	-5.324	10.957	1.431	5.324	6.755

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente

Tsd. €			Deutschland	Österreich
2023	Bestand	Sonstige Immobilien	Summe	Bestand
Mieterlöse	100.762	20.718	121.479	22.600
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	661	21	681	89
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.753	3.186	18.939	6.579
Betriebskostenaufwand	-17.043	-5.864	-22.907	-7.892
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.842	-3.988	-10.829	-2.936
Nettomietergebnis	93.291	14.072	107.363	18.441
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-1.607	-1.607	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	123.289	123.289	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	10.041	36.698	46.739	21.258
Erlöse aus Dienstleistungen	1.690	6.105	7.795	0
Indirekte Aufwendungen	-11.417	-19.893	-31.310	-648
Sonstige betriebliche Erträge	1.266	2.460	3.726	25
EBITDA	94.871	161.125	255.996	39.075
Abschreibungen und Wertänderungen	-189	-20.532	-20.721	-3
Ergebnis aus Neubewertung	-293.423	-118.663	-412.085	-33.023
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-198.740	21.930	-176.810	6.050

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Erlöse aus Immobilienhandel	0	146.367	146.367	0
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	87.827	96.441	184.268	123.524
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	87.827	242.808	330.635	123.524
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.753	3.186	18.939	6.579
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	11.962	11.962	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.690	6.105	7.795	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	17.443	21.252	38.696	6.579
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	105.271	264.060	369.330	130.102

31.12.2023

Immobilienvermögen ¹⁾	2.212.346	1.298.377	3.510.723	346.768
Sonstiges Vermögen	433.954	789.707	1.223.661	84.153
Aktive latente Steuern	1.501	108	1.609	0
Segmentvermögen	2.647.801	2.088.192	4.735.993	430.921
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.011.706	738.424	1.750.130	89.314
Sonstige Verbindlichkeiten	24.510	231.474	255.984	17.168
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	385.638	221.342	606.980	27.363
Schulden	1.421.854	1.191.240	2.613.094	133.845
Eigenkapital	1.225.947	896.952	2.122.899	297.076
Investitionen ²⁾	9.963	119.521	129.484	2.483

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

²⁾Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 15.884 Tsd. € (31.12.2022: 19.731 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionen Bestand	Osteuropa übrige Regionen Bestand	Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
	59.256	29.936	233.271	0	-1.830	231.442
	0	0	771	0	-771	0
	19.881	9.257	54.657	0	-9	54.648
	-21.903	-13.021	-65.723	0	332	-65.391
	-6.766	-7.558	-28.089	0	150	-27.939
	50.468	18.614	194.886	0	-2.126	192.759
	0	0	-1.607	0	451	-1.155
	0	0	123.289	0	-12.552	110.737
	14	-716	67.295	0	1.200	68.495
	188	0	7.983	8.438	-13.627	2.794
	-7.870	-4.215	-44.043	-25.638	16.526	-53.155
	10	129	3.890	414	-2.669	1.635
	42.810	13.812	351.693	-16.786	-12.797	322.110
	-404	-45	-21.172	-569	14.798	-6.943
	-36.405	-50.491	-532.004	0	0	-532.004
	0	0	0	0	-772	-772
	6.001	-36.723	-201.483	-17.355	1.229	-217.609

	0	0	146.367	0	-15.288	131.079
	72	69.487	377.351	0	0	377.351
	72	69.487	523.718	0	-15.288	508.429
	19.881	9.257	54.657	0	-9	54.648
	0	0	11.962	0	-11.838	123
	188	0	7.983	8.438	-13.627	2.794
	20.070	9.257	74.601	8.438	-25.474	57.566
	20.142	78.744	598.319	8.438	-40.762	565.995

	1.000.635	420.796	5.278.921	401	-120.279	5.159.044
	79.290	48.455	1.435.559	776.814	-1.154.992	1.057.381
	3.773	20	5.402	20.570	-20.578	5.395
	1.083.698	469.271	6.719.883	797.786	-1.295.849	6.221.820
	427.424	144.926	2.411.793	1.327.497	-1.069.210	2.670.080
	28.785	18.981	320.919	15.087	-152.809	183.197
	27.684	12.909	674.936	882	-31.832	643.986
	483.893	176.816	3.407.648	1.343.465	-1.253.850	3.497.263
	599.805	292.455	3.312.235	-545.680	-41.999	2.724.556
	18.380	12.162	162.510	595	-14.212	148.893

Tsd. € 2022	Bestand	Sonstige Immobilien	Deutschland Summe	Österreich Summe
Mieterlöse	90.573	10.195	100.768	26.837
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	667	22	689	645
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.669	1.365	17.034	5.517
Betriebskostenaufwand	-16.634	-3.053	-19.687	-7.001
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.380	-2.954	-10.334	65
Nettomietergebnis	82.895	5.574	88.469	26.063
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-2.237	-2.237	-8
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	73.073	73.073	-15
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	314	54	368	3.767
Erlöse aus Dienstleistungen	1.432	7.140	8.571	0
Indirekte Aufwendungen	-11.581	-14.424	-26.005	-1.041
Sonstige betriebliche Erträge	820	406	1.226	36
EBITDA	73.879	69.586	143.466	28.802
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.185	-5.375	-6.560	-277
Ergebnis aus Neubewertung	-39.319	-10.099	-49.418	20.636
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	33.375	54.112	87.488	49.161
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung				
Erlöse aus Immobilienhandel	0	75.520	75.520	249
Erlöse aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	58.500	7.113	65.613	45.034
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	58.500	82.633	141.133	45.283
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.669	1.365	17.034	5.517
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	62.204	62.204	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.432	7.140	8.571	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	17.101	70.709	87.809	5.517
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	75.600	153.342	228.942	50.800
31.12.2022				
Immobilienvermögen ¹⁾	2.525.419	1.479.467	4.004.887	477.488
Sonstiges Vermögen	372.320	694.574	1.066.894	29.502
Aktive latente Steuern	1.510	761	2.271	0
Segmentvermögen	2.899.249	2.174.803	5.074.051	506.990
Verzinsliche Verbindlichkeiten	986.873	656.505	1.643.377	158.771
Sonstige Verbindlichkeiten	21.782	261.018	282.799	4.980
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	465.302	210.029	675.331	43.277
Schulden	1.473.957	1.127.551	2.601.508	207.028
Eigenkapital	1.425.292	1.047.252	2.472.543	299.961
Investitionen ²⁾	101.674	176.279	277.953	1.152

Bestand angepasst	Sonstige Immobilien	Osteuropa Kernregionen	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
		Summe angepasst	Bestand angepasst		Holding	Konsolidierung	
51.945	3.224	55.169	32.828	215.601	0	-1.848	213.753
0	0	0	0	1.333	0	-1.333	0
17.412	1.021	18.433	9.612	50.595	0	-159	50.436
-19.143	-1.407	-20.551	-12.152	-59.390	0	409	-58.982
-5.134	-629	-5.762	-8.170	-24.201	0	-258	-24.459
45.080	2.209	47.289	22.117	183.938	0	-3.190	180.748
0	0	0	0	-2.245	0	360	-1.885
0	0	0	0	73.059	0	-65.387	7.671
-18	0	-18	-40	4.076	0	0	4.076
641	0	641	0	9.212	9.205	-13.190	5.228
-6.956	-652	-7.608	-3.880	-38.533	-24.438	15.520	-47.451
25	2	27	32	1.321	202	-371	1.152
38.772	1.558	40.331	18.230	230.828	-15.032	-66.258	149.539
-311	0	-311	-64	-7.212	-595	243	-7.563
-31.163	-1.808	-32.971	-32.317	-94.070	0	0	-94.070
0	0	0	0	0	0	26.475	26.475
7.299	-249	7.049	-14.152	129.546	-15.627	-39.539	74.381

0	0	0	0	75.769	0	-66.432	9.337
0	0	0	18.009	128.656	0	0	128.656
0	0	0	18.009	204.425	0	-66.432	137.993
17.412	1.021	18.433	9.612	50.595	0	-159	50.436
0	0	0	0	62.204	0	-62.204	0
641	0	641	0	9.212	9.205	-13.190	5.228
18.053	1.021	19.074	9.612	122.012	9.205	-75.553	55.664
18.053	1.021	19.074	27.621	326.437	9.205	-141.985	193.657

936.527	83.090	1.019.617	538.910	6.040.902	0	-130.451	5.910.451
104.129	10.472	114.601	25.219	1.236.216	1.053.177	-1.032.492	1.256.902
1.106	0	1.106	10	3.387	33.674	-33.847	3.214
1.041.762	93.562	1.135.324	564.140	7.280.505	1.086.852	-1.196.789	7.170.568
417.156	41.380	458.536	154.026	2.414.711	1.378.899	-971.067	2.822.543
21.746	6.668	28.414	17.049	333.243	24.002	-91.389	265.856
27.397	2.660	30.057	19.523	768.187	1.931	-46.473	723.646
466.298	50.708	517.006	190.598	3.516.140	1.404.833	-1.108.928	3.812.045
575.464	42.854	618.318	373.542	3.764.365	-317.981	-87.861	3.358.523
10.957	6.539	17.497	6.755	303.357	240	-10.602	292.995

Segmentinformation

Die Geschäftssegmente erzielen Umsatz- und sonstige Erlöse aus der Vermietungstätigkeit, aus dem Verkauf von zum Handel bestimmten Immobilien, aus dem Verkauf von Immobilien sowie aus Dienstleistungen. Die Umsatz- und sonstigen Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist. Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen den Geschäftssegmenten wird laufend dokumentiert und überwacht.


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


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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

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

Zum 31.12.2022 wurde Rumänien als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 eingestuft und war somit in der Segmentberichterstattung 2022 nicht mehr enthalten.

 Die Identifizierung der Geschäftssegmente erfolgte auf Basis jener Informationen, die regelmäßig vom Gesamtvorstand des Unternehmens in Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen und der Bewertung der Ertragskraft verwendet werden. Die einzelnen Liegenschaften werden auf Grundlage von geographischen Gebieten zu Regionen und auf Grundlage des Entwicklungsstands der Immobilien nach Bestand und sonstige Immobilien zu berichtenden Geschäftssegmenten zusammengefasst. Die Bildung der Regionen erfolgte überwiegend aufgrund von Beurteilungen der Marktdynamik bzw. des Risikoprofils, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Merkmale prägen. Da die von IFRS 8 vorgeschriebene Vergleichbarkeit von „Produkten“ und „Produktionsprozessen“ zur Zusammenfassung zu einem Segment nach Einschätzung der CA Immo Gruppe nicht gegeben sind, werden diese separat in den Segmenten Bestand und sonstige Immobilien berichtet.

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

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

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

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

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

Segment Osteuropa Kernregionen	Tsd. €	2023	Tsd. €	2022 angepasst
		Anteil in %		Anteil in %
Mieterlöse				
Polen	33.228	56,1%	32.324	58,6%
Tschechien	26.028	43,9%	22.845	41,4%
Summe Mieterlöse	59.256	100,0%	55.169	100,0%
Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40				
Polen	536.145	53,6%	545.627	53,5%
Tschechien	464.490	46,4%	473.990	46,5%
Summe Buchwerte Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.000.635	100,0%	1.019.617	100,0%

2.2. Mieterlöse

Tsd. €	2023	2022
Laufende Mieterlöse	209.789	200.458
Bedingte Mieterlöse	1.694	1.119
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	10.205	9.165
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	8.557	2.164
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	1.197	847
Mieterlöse	231.442	213.753

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

2023	Deutschland		Österreich		Osteuropa Kernregionen		Osteuropa übrige Regionen		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	104.994	87,8%	17.017	75,3%	59.248	100,0%	29.936	100,0%	211.194	91,3%
Hotel	8.803	7,4%	752	3,3%	0	0,0%	0	0,0%	9.554	4,1%
Geschäft	0	0,0%	4.832	21,4%	0	0,0%	0	0,0%	4.832	2,1%
Sonstige	5.853	4,9%	0	0,0%	8	0,0%	0	0,0%	5.862	2,5%
Mieterlöse	119.650	100%	22.600	100%	59.256	100%	29.936	100%	231.442	100%

2022	Deutschland		Österreich		Osteuropa Kernregionen angepasst		Osteuropa übrige Regionen angepasst		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	85.378	86,3%	15.989	59,6%	55.158	100,0%	32.828	100,0%	189.353	88,7%
Hotel	7.552	7,6%	6.247	23,3%	0	0,0%	0	0,0%	13.798	6,5%
Geschäft	0	0,0%	4.590	17,1%	0	0,0%	0	0,0%	4.590	2,1%
Sonstige	6.001	6,1%	0	0,0%	10	0,0%	0	0,0%	6.011	2,8%
Mieterlöse	98.931	100%	26.826	100%	55.168	100%	32.828	100%	213.753	100%

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

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

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

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

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

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

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2023	2022
Weiterverrechnete Betriebskosten	54.648	50.436
Betriebskostenaufwand	-65.391	-58.982
Eigene Betriebskosten	-10.743	-8.546
Instandhaltungsaufwand	-7.458	-8.892
Vermittlungshonorare	-5.684	-4.393
Forderungsausfälle und Veränderung Einzelwertberichtigungen	79	2.274
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-14.876	-13.449
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-27.939	-24.459
Gesamt	-38.682	-33.005

Der Posten „Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand“ enthält gemäß IFRS 16 Aufwendungen aus Nichtleistungskomponenten. Dies sind Komponenten der Betriebskostenabrechnung, für die der Mieter keine separate Leistung erhält. Dies betrifft im Wesentlichen Aufwendungen aus Grundsteuern und Gebäudeversicherungen und diese betragen in 2023 11.164 Tsd. € (2022: 10.079 Tsd. €).

§ Betriebskosten, welche der CA Immo Gruppe für an Dritte vermietete Immobilien entstehen und die eine separate Leistungsverpflichtung (Nichtleasingkomponente) der CA Immo Gruppe gegenüber den Mietern auslöst, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ dargestellt. Die CA Immo Gruppe ist für die Betriebskosten auf Basis einer Analyse (primäre Leistungsverantwortung, Vorratsrisiko, Preissetzungskompetenz) als Prinzipal anzusehen, weil sie die Verantwortung für die Leistungserbringung hat und im Falle von Leistungsstörungen der direkte Ansprechpartner ist. Der Posten „Weiterverrechnete Betriebskosten“ beinhaltet nur Nichtleasingkomponenten, die in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2023	2022
Aufwendungen langfristiges Immobilien Vermögen	-946	-1.447
Aufwendungen kurzfristiges Immobilien Vermögen	-210	-438
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.155	-1.885

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2023	2022
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	131.079	9.337
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	123	0
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	131.202	9.337
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-20.465	-1.666
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	110.737	7.671

In 2023 wurde im Wesentlichen das Grundstück Langes Land in München verkauft.

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Deutschland	Öster- reich	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2023	Deutschland	Öster- reich	Osteuropa Kern- regionen angepasst	Osteuropa übrige Regionen angepasst	2022
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	441	0	72	34.387	34.900	2	0	0	18.009	18.011
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	0	-31.918	-31.918	0	0	0	-17.792	-17.792
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	-1.564	-1.564	0	0	0	0	0
Veränderung nachträgliche Kosten und Nebenkosten	45	0	-59	-170	-184	-640	0	-18	-257	-916
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	486	0	14	735	1.235	-639	0	-18	-40	-697
Erlöse aus Immobilienverkauf	183.827	123.524	0	35.100	342.451	65.612	45.034	0	0	110.645
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-124.716	-100.370	0	-34.629	-259.715	-64.191	-44.122	0	0	-108.313
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	1.169	0	0	-1.324	-155	769	3.805	0	0	4.573
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-14.027	-1.036	0	-258	-15.321	-1.183	-950	0	0	-2.132
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	46.253	22.117	0	-1.111	67.260	1.006	3.767	0	0	4.773
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	46.739	22.117	14	-376	68.495	368	3.767	-18	-40	4.076

Das in 2023 erzielte Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal) betrifft mit 67.324 Tsd. € die zum 31.12.2022 als zur Veräußerung gehaltenen Liegenschaften Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen in Berlin sowie die Immobilie Rennweg/Mechelgasse in Wien.

Die CA Immo Gruppe hat in 2023 auch Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen verkauft, die teilweise selbst genutzt wurden. Im Zusammenhang mit den Sale-and-lease-back-Vereinbarungen wurden die Erlöse aus den jeweiligen Immobilienverkäufen anteilig in Höhe von insgesamt 1.543 Tsd. € reduziert.

§ Immobilienverkaufserlöse

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn

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

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

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Gemäß IAS 40 werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Quartalsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Bewertungsänderungen grundsätzlich als Neubewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Wenn Immobilienvermögen veräußert wird, wird das im Geschäftsjahr bis dahin realisierte Bewertungsergebnis umgegliedert und gemeinsam mit dem sonstigen Abgangserfolg als Verkaufsergebnis gezeigt.

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2023	2022
Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen	78	382
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	2.508	4.614
Managementenerlöse	209	232
Erlöse aus Dienstleistungen	2.794	5.228

§ Erlösrealisierung gem. IFRS 15

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

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

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

§ Erlöse aus Dienstleistungsverträgen

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

§ Erlöse aus Fertigungsaufträgen

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

2.8. Indirekte Aufwendungen

Tsd. €	2023	2022
Personalaufwand	-48.645	-46.560
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.784	-9.790
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-546	-892
Büromiete	-730	-773
Reisekosten und Transportkosten	-782	-733
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.312	-2.633
Sonstige indirekte Aufwendungen	-3.547	-4.143
Sonstiger Aufwand Veräußerungsgruppe	-4.374	0
Zwischensumme	-70.721	-65.524
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	16.610	16.619
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	956	1.453
Indirekte Aufwendungen	-53.155	-47.451

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 200 Tsd. € (2022: 190 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 371 Tsd. € (2022: 401 Tsd. €) erfasst.

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

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige Erträge in Höhe von 1.635 Tsd. € (2022: 1.152 Tsd. €) beinhalten 1.149 Tsd. € (2022: 660 Tsd. €) für die Übernahme von Stellplatzdienstbarkeiten.

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2023	2022
Planmäßige Abschreibungen	-2.169	-2.412
Abschreibungen Nutzungsrechte	-2.143	-1.964
Wertminderungen Firmenwert	0	-1.211
Wertminderungen sonstiges langfristiges Vermögen	-1.519	0
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-1.112	-2.921
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	0	945
Abschreibungen und Wertänderungen	-6.943	-7.563

Die Wertminderungen des sonstigen langfristigen Vermögens betreffen die Veräußerungsgruppe zum 31.12.2023.

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2023	2022
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-788	26.499
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	16	-24
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	-772	26.475

2.12. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2023	2022
Bankzinsen	Zinsen	AC	-36.942	-25.008
Anleihezinsen	Zinsen	AC	-17.371	-20.764
Zinsen Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	-3.305	-5.417
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	Zinsen	AC	-1.427	-1.244
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	Zinsen	AC	-1.410	-2.872
Aktivierte Zinsen	Zinsen	AC	5.995	5.495
Finanzierungsaufwand			-54.460	-49.810
Kursdifferenzen	Bewertung		-2.784	-368
Kursdifferenzen	Realisierung		-196	699
Kursdifferenzen			-2.980	331
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-32.808	90.245
Zinsswaps	Ineffektivität	FVOCI	215	535
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	90	-1.067
Zinsscaps	Bewertung	FVtPL	-1.911	617
Ergebnis aus Derivaten			-34.414	90.330
Zinserträge von Kreditinstituten	Zinsen	AC	7.458	155
Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	Zinsen	AC	353	646
Zinserträge Finanzamt/ Betriebsprüfung	Zinsen	AC	4.232	1.812
Sonstige Zinserträge	Zinsen	AC	904	1.201
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	0	-1.822
Finanzinvestitionen	Beteiligungserträge	AC	772	690
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	-3.193	219
Veränderung erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	278	-297
Ergebnis aus Finanzinvestitionen			10.804	2.604
Finanzergebnis			-81.051	43.454

¹⁾ AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten), FVtPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

2.13. Sonstiges Ergebnis**2023**

Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	-12.623	53	-1.071	-13.641
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	4.030	0	342	4.372
Sonstiges Ergebnis der Periode	-8.593	53	-729	-9.269
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	-8.593	53	-729	-9.269

2022

Tsd. €	Bewertungsergebnis (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	32.613	5	3.488	36.107
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-10.412	0	-1.102	-11.514
Sonstiges Ergebnis der Periode	22.202	5	2.386	24.593
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	22.202	5	2.386	24.593

2.14. Ergebnis je Aktie

		2023	2022
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.270.799	100.304.487
Konzernergebnis, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-224.465	75.477
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	€	-2,28	0,75

		2023	2022
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.270.799	100.304.487
Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen, Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Tsd. €	-235.868	80.926
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus fortgeführten Geschäftsbereichen	€	-2,40	0,81

		2023	2022
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.270.799	100.304.487
Ergebnis der Periode aus aufgegebenem Geschäftsbereich	Tsd. €	11.404	-5.449
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in € aus aufgegebenem Geschäftsbereich	€	0,12	-0,05

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

3.1. Langfristiges Immobilienvermögen
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung

Tsd. €	Bestands- immobilien angepasst	Immobilien in Entwicklung	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2022	4.984.297	1.097.147	6.081.444
Erwerb Immobilien und Immobiliengesellschaften	96.853	0	96.853
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	64.422	117.948	182.371
Abgang aufgegebenen Geschäftsbereich	-376.724	0	-376.724
Abgänge	-63.853	-384	-64.236
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-191.141	-53.500	-244.641
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	-2.220	0	-2.220
Umgliederungen	578.654	-578.654	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-125.453	14.074	-111.378
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	958	0	958
Stand 31.12.2022	4.965.793	596.632	5.562.425
Laufende Investitionen/Herstellung/Zuschüsse	65.716	78.387	144.103
Abgänge	-52.210	0	-52.210
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-28.168	-14.440	-42.608
Umgliederungen	248.585	-248.585	0
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-464.239	-67.904	-532.143
Umsatzwirksame Veränderung Anreizvereinbarungen	7.897	0	7.897
Stand 31.12.2023	4.743.374	344.090	5.087.464

Zur aussagefähigeren Darstellung der Entwicklung des Immobilienvermögens wurden 2023 die nicht umsatzwirksamen Veränderungen von Anreizvereinbarungen den einzelnen Spiegelbewegungen zugeordnet. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die laufenden Investitionen in Bestandsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Immobilien ONE (15.434 Tsd. €), Grasblau (8.079 Tsd. €), Sasaki Crescent (4.556 Tsd. €) und Millennium Tower I (4.042 Tsd. €). Die laufenden Investitionen in Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen die Projekte Upbeat (41.143 Tsd. €), Hochhaus am Europaplatz (17.299 Tsd. €) und Humboldthafen (15.197 Tsd. €) in Deutschland. Die Umgliederungen von den Entwicklungsimmobilien zu den Bestandsimmobilien betreffen die Immobilie Hochhaus am Europaplatz (224.885 Tsd. €).

Bei den Bestandsimmobilien betreffen die Abgänge im Wesentlichen die Veräußerungen der Bürogebäude Víziváros Office Center in Budapest (-34.629 Tsd. €) sowie ZigZag in Mainz (-17.580 Tsd. €). Im Vorjahr betrafen die Abgänge bei den Bestandsimmobilien im Wesentlichen den aufgegebenen Geschäftsbereich Rumänien (sieben Büroimmobilien in Bukarest -376.724 Tsd. €) sowie eine Immobilie in Österreich (-44.122 Tsd. €).

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 3.432.803 Tsd. € (31.12.2022: 3.710.933 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.995 Tsd. € (2022: 5.495 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 3,93% (2022: 2,28%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2022			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.955.075	1.097.008	6.052.083
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	29.222	139	29.361
Marktwert/Buchwert	4.984.297	1.097.147	6.081.444
Stand 31.12.2022			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.926.664	596.632	5.523.296
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	39.130	0	39.130
Marktwert/Buchwert	4.965.793	596.632	5.562.425
Stand 31.12.2023			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.689.751	343.888	5.033.639
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	53.623	202	53.826
Marktwert/Buchwert	4.743.374	344.090	5.087.464

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt.

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten

Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden und Mieterlöse erzielt werden.

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel). Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für einen qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätze zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen.

§ Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem gesonderten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der Preis kann unmittelbar beobachtbar sein oder mit Hilfe von Bewertungstechniken geschätzt werden. Entsprechend der verwendeten Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden in der Bemessungshierarchie folgende Stufen unterschieden:

- Stufe 1: Preise für identische Vermögenswerte und Schulden, die an einem aktiven Markt notieren
- Stufe 2: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten oder Schulden herangezogen werden und die entweder unmittelbar oder mittelbar beobachtbar sind
- Stufe 3: Faktoren, die für die Bemessung von Vermögenswerten und Schulden herangezogen werden und die nicht beobachtbar sind.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

§ **Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

In Österreich erfolgte für 100% (31.12.2022: 100,0%), in Deutschland für 99,9% (31.12.2022: 99,9%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2022: 100%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2023. Die CA Immo Gruppe beauftragt grundsätzlich halbjährlich eine externe Bewertung. Hierzu erhalten die Sachverständigen objektspezifisch alle wesentlichen, wertrelevanten Unterlagen und Informationen. Vor Fertigstellung der Gutachten werden diese durch interne Kontrollen (u.a. Input Testing) auf Plausibilität geprüft, bevor diese im Anschluss von den Sachverständigen finalisiert werden.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband "Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. -durchdringung.

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

Bis zum Stichtag 31.12.2022 wurden vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe darstellen, nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentierten dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese wurden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgenden Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte wurden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Der neue Immobiliensachverständige wendet das Discounted Cash-Flow (DCF) Verfahren zur Ermittlung der Immobilienwerte von Bestandsimmobilien an. Ab dem Stichtag 30.6.2023 wurden vermietete gewerbliche Liegenschaften erstmalig nach dem Discounted Cash-Flow Verfahren bewertet. Der beizulegende Zeitwert (Marktwert) setzt sich aus dem Barwert künftig erwarteter Zahlungsströme sowie dem barwertigen Restwert (Terminal Value) am Ende des Betrachtungszeitraums zusammen. In den meisten Fällen wird der Restwert durch Kapitalisierung der potenziellen jährlichen Mieterträge mit dem Kapitalisierungszins abgeleitet. Anschließend werden der Barwert der Zahlungsströme und der Barwert des Restwerts unter Verwendung des Diskontierungszinses ermittelt.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewendet.

Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 6% bis 15% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2022: 5% bis 20%). Bei Liegenschaften, welche kurz vor der Fertigstellung stehen, bewegen sich die Developerprofits – entsprechend dem reduzierten Risiko – am unteren Rand der Spanne. Risiken der Bestandsphase (nach Fertigstellung) werden u.a. in den künftigen erwarteten Mietansätzen und Netto-Anfangsrenditen in Höhe von 3,25% bis 4,5% (31.12.2022: 2,7% bis 4,2%) sowie Finanzierungszinssätzen in Höhe von 5% bis 6% (31.12.2022: 4,5%) berücksichtigt. Die Zinssätze variieren insbesondere in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktverhalten sowie Standorten und Nutzungsarten. Je näher ein Projekt dem Fertigstellungszeitpunkt

kommt, desto größer ist der Anteil aus Ist-Zahlen bzw. aus vertraglich fixierten Zahlen abgeleiteten Parametern. Nach bzw. kurz vor Fertigstellung werden die Liegenschaften nach der DCF-Methode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart). Die Tabellen zeigen für die Immobilien je Klasse die Werte Minimum und Maximum für Miete und Yield / Zinssatz sowie die nach Fläche gewichteten Mittelwerte für Miete und Leerstand sowie nach dem Ertragspotenzial gewichtete Yield / Zinssatz und die in Jahren ermittelte durchschnittliche Restmietzeit.

Die mit dem Vermögenswert verbundenen Nachhaltigkeits- und ESG-Risiken, wie auch andere Immobilienmerkmale, werden implizit in den angewandten Bewertungsannahmen berücksichtigt.

Ein expliziter Ansatz hat sich bisher als schwierig erwiesen. Zum einen ist die Grundlage für den Vergleich nachhaltiger Merkmale nicht standardisiert und zum anderen kann der Markt den Wert, der den einzelnen Nachhaltigkeits- und ESG Kriterien in einer bestimmten Transaktion zugeschrieben wird, nicht eindeutig quantifizieren.

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren DCF / Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2023	Bandbreite 2022
Büro Deutschland	2.785.134	2.863.555	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,09 / 39,62 / 24,18	10,99 / 37,51 / 22,23
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	17,81 / 36,20 / 28,81	15,05 / 34,00 / 26,37
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,29	9,28
			durchschn. Leerstandsrate in %	9,60	6,75
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		2,85 / 4,15 / 3,42
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		3,50 / 4,70 / 3,91
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 7,25 / 5,87	
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,20 / 5,75 / 4,71	
Büro Österreich	220.800	272.200	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,30 / 17,52 / 14,02	9,80 / 32,03 / 13,41
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	11,00 / 15,98 / 12,59	8,13 / 25,97 / 11,00
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,13	4,30
			durchschn. Leerstandsrate in %	21,59	16,70
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		3,30 / 5,10 / 4,27
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		3,15 / 5,50 / 4,50
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,15 / 8,75 / 7,66	
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 7,25 / 6,02	
Büro Osteuropa	1.420.941	1.515.471	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,36 / 23,88 / 16,36	11,80 / 21,97 / 15,29
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,96 / 23,37 / 15,91	12,08 / 19,44 / 14,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,46	3,29
			durchschn. Leerstandsrate in %	16,96	15,48
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		4,90 / 8,75 / 6,65
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		4,90 / 8,75 / 6,61
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	7,40 / 11,80 / 9,34	
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,35 / 8,75 / 6,74	
Büro Gesamt	4.426.874	4.651.226			
Geschäft Österreich	78.100	84.700	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,41 / 13,41 / 13,41	13,25 / 13,25 / 13,25
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,88 / 12,88 / 12,88	12,85 / 12,85 / 12,85
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,00	2,06
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,80	9,33
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		4,75 / 4,75 / 4,75
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		4,75 / 4,75 / 4,75
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,75 / 6,75 / 6,75	
			Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	5,25 / 5,25 / 5,25	
Geschäft Gesamt	78.100	84.700			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 134 Tsd. € (31.12.2022: 258 Tsd. €) bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 37.541 Tsd. € (31.12.2022: 32.571 Tsd. €).

Klassifizierung Bestandsimmobilien Bewertungsverfahren DCF / Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2023	Bandbreite 2022
Hotel Deutschland	147.800	158.000	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	12,73 / 17,17 / 14,87	15,24 / 17,20 / 16,32
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	14,84 / 15,82 / 15,35	13,74 / 13,79 / 13,77
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	12,01	13,05
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,10	1,13
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		3,90 / 4,05 / 3,96
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		4,35 / 4,45 / 4,40
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,55 / 7,65 / 7,16	
Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,45 / 5,65 / 5,12				
Hotel Gesamt	147.800	158.000			
Sonstige Deutschland	77.100	59.380	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,18 / 14,69 / 7,53	4,78 / 4,78 / 4,78
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	4,00 / 14,69 / 7,10	5,94 / 5,94 / 5,94
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,72	0,77
			durchschn. Leerstandsrate in %	14,06	2,33
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		2,50 / 4,45 / 3,74
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		2,50 / 4,95 / 4,19
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	6,13 / 8,00 / 7,08	
Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 6,60 / 5,85				
Sonstige Österreich	19.700	20.200	Ist-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	13,55 / 13,55 / 13,55	8,39 / 8,39 / 8,39
			Markt-Miete €/m ² p. M. Min/Max/gew. Mittel	9,85 / 9,85 / 9,85	7,26 / 7,26 / 7,26
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	6,00	0,50
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %		6,30 / 6,30 / 6,30
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %		6,30 / 6,30 / 6,30
			Discount Rate Min/Max/gew. Mittel in %	9,65 / 9,65 / 9,65	
Capitalisation Rate Min/Max/gew. Mittel in %	8,25 / 8,25 / 8,25				
Sonstiges Gesamt	96.800	79.580			

Klassifizierung Entwicklungsimmobilien in Realisierung und in Planung Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Inputfaktoren**	Bandbreite 2023	Bandbreite 2022
Büro Deutschland*	169.300	417.330	Soll-Miete €/m ² p. M. Min/Max	37,05 / 37,05	37,05 / 40,00
			Baukosten €/m ² Min/Max	4.123 / 4.123	2.737 / 3.735
			Nebenkosten in % von Baukosten Min/Max	22,90 / 22,90	23,81 / 27,97
Development Gesamt	169.300	417.330			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2022: 10 Tsd. €).

** Die Inputfaktoren beziehen sich lediglich auf die Entwicklungsimmobilien in Realisierung

Für Grundstücksreserven, auf welchen keine aktiven Entwicklungen in naher Zukunft zu erwarten sind, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2023	Bandbreite 2022
Grundstücksreserven Deutschland	174.300	178.812	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,13 / 22.811,34	2,31 - 25.499,38
Grundstücksreserven Osteuropa	490	490	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	97,59	97,59
Grundstücksreserven Gesamt	174.790	179.302			

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte ceteris paribus sinken.

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte ceteris paribus fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte ceteris paribus steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ -, wenn sie gemeinsam auftreten. D.h. eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (z.B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z.B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

Der beizulegende Zeitwert von vermieteten Liegenschaften, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2023 und 2022 nicht statt.

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Deutschland* angepasst	Büro Österreich*	Büro Osteuropa angepasst	Geschäft Österreich
Stand 1.1.2022	2.278.299	352.100	1.600.153	87.500
Zugänge	35.933	1.029	23.022	109
Abgänge	0	-44.122	0	0
Erwerb Immobilien und Immobilien-gesellschaften	96.853	0	0	0
Bewertung	-78.189	1.279	-65.628	-2.938
Umgliederung IFRS 5	-49.900	-37.900	-42.566	0
Umgliederung zwischen Klassen	578.654	0	0	0
Erfolgswirksame Veränderung				
Anreizvereinbarungen	1.905	-186	490	30
Stand 31.12.2022 = 1.1.2023	2.863.555	272.200	1.515.471	84.700
Zugänge	32.107	1.930	29.571	426
Abgänge	-17.580	0	-34.629	0
Bewertung	-319.612	-25.381	-88.220	-7.014
Umgliederung IFRS 5	0	-28.168	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	217.625	0	0	0
Erfolgswirksame Veränderung				
Anreizvereinbarungen	9.040	219	-1.252	-12
Stand 31.12.2023	2.785.134	220.800	1.420.941	78.100

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen „Büro Österreich“ und „Büro Deutschland“ inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

Tsd. €	Hotel Deutschland	Hotel Österreich	Sonstige Deutschland angepasst	Sonstige Österreich
Stand 1.1.2022	160.300	47.400	64.460	16.800
Zugänge	10	0	-33	0
Abgänge	0	0	-19.731	0
Bewertung	-2.211	23.400	17.659	3.400
Umgliederung IFRS 5	0	-70.800	-2.975	0
Erfolgswirksame Veränderung				
Anreizvereinbarungen	-99	0	0	0
Stand 31.12.2022 = 1.1.2023	158.000	0	59.380	20.200
Zugänge	0	0	1.555	128
Bewertung	-10.112	0	-14.785	-628
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	30.960	0
Erfolgswirksame Veränderung				
Anreizvereinbarungen	-88	0	-10	0
Stand 31.12.2023	147.800	0	77.100	19.700

Tsd. €	Development in Bau Deutschland	Development in Planung Deutschland	Grundstücksreserven Deutschland	Grundstücksreserven Osteuropa
Stand 1.1.2022	754.970	154.540	187.487	150
Zugänge	107.551	6.871	3.527	0
Abgänge	-1		-383	0
Bewertung	-8.466	-19.481	41.681	340
Umgliederung IFRS 5	0	0	-53.500	0
Umgliederung zwischen Klassen	-532.654	-46.000	0	0
Stand 31.12.2022 = 1.1.2023	321.400	95.930	178.812	490
Zugänge	58.442	15.373	4.562	0
Bewertung	-38.157	-13.463	-16.274	0
Umgliederung IFRS 5	0	0	-14.440	0
Umgliederung zwischen Klassen	-224.885	-45.340	21.640	0
Stand 31.12.2023	116.800	52.500	174.300	490

Sensitivitäten der Immobilienbewertung

Bei allen Wertermittlungen geht es um die Einschätzung eines Preises, der bei einer Transaktion am Wertermittlungsstichtag erzielt werden könnte. Dabei beruhen die Wertermittlungen auf Annahmen, wie z.B., dass ein geregelter Markt in der Region vorhanden ist. Unvorhergesehene makroökonomische oder politische Krisen können wesentliche Auswirkungen auf den Markt haben. Dies kann sich in Panikkäufen oder -verkäufen oder in einer allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem Abschluss von Geschäften äußern. Fällt der Wertermittlungsstichtag in die unmittelbare Folgezeit eines solchen Ereignisses, können die Daten, auf die sich die Wertermittlung gegebenenfalls stützt, umstritten, unvollständig oder inkonsistent sein, was sich unweigerlich auf die der Wertermittlung zuzuschreibende Verlässlichkeit auswirkt.

Der endgültige Einfluss der geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes ist noch nicht abschließend absehbar. Aufgrund des Inflationsdruckes und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie weitere die globale Wirtschaft belastende Faktoren ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina sind deutlich unter den Werten der Vorjahre geblieben.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen außerhalb der A-Lagen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen in A-Lagen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield bzw. reversionary yield für

2022 sowie Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinses für 2023) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

2023					
Büro Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	5,32%	9,26%	13,18%	17,12%	21,04%
-5%	-1,10%	2,57%	6,21%	9,89%	13,55%
0%	-6,83%	-3,42%	0,00%	3,41%	6,82%
+5%	-12,02%	-8,84%	-5,64%	-2,43%	0,75%
+10%	-16,71%	-13,72%	-10,71%	-7,72%	-4,73%

2022					
Büro Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Yield (in % der Ausgangsyield)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,66%	7,28%	11,89%	16,51%	21,13%
-5%	-2,98%	1,32%	5,63%	9,94%	14,25%
0%	-8,06%	-4,03%	0,00%	4,03%	8,06%
+5%	-12,65%	-8,87%	-5,09%	-1,31%	2,47%
+10%	-16,83%	-13,27%	-9,71%	-6,16%	-2,60%

2023					
Büro Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,22%	8,24%	13,22%	18,25%	23,37%
-5%	-3,08%	1,68%	6,25%	11,05%	15,72%
0%	-8,61%	-4,35%	0,00%	4,44%	8,79%
+5%	-13,72%	-9,60%	-5,57%	-1,45%	2,72%
+10%	-18,25%	-14,40%	-10,55%	-6,70%	-2,94%

2022					
Büro Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung Yield (in % der Ausgangsyield)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,75%	5,97%	11,18%	16,39%	21,60%
-5%	-4,51%	0,40%	5,30%	10,20%	15,10%
0%	-9,24%	-4,62%	0,00%	4,62%	9,24%
+5%	-13,53%	-9,16%	-4,79%	-0,43%	3,94%
+10%	-17,43%	-13,29%	-9,15%	-5,01%	-0,88%

2023					
Büro Osteuropa					
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,72%	8,90%	14,02%	19,18%	24,27%
-5%	-2,92%	1,86%	6,62%	11,37%	16,15%
0%	-8,88%	-4,45%	0,00%	4,42%	8,87%
+5%	-14,24%	-10,09%	-5,91%	-1,77%	2,38%
+10%	-19,04%	-15,13%	-11,25%	-7,34%	-3,48%

2022					
Büro Osteuropa					
Änderung Yield (in % der Ausgangsrendite)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	1,86%	6,94%	12,03%	17,11%	22,20%
-5%	-3,85%	0,92%	5,70%	10,47%	15,25%
0%	-8,99%	-4,49%	0,00%	4,49%	8,99%
+5%	-13,64%	-9,40%	-5,15%	-0,91%	3,33%
+10%	-17,87%	-13,86%	-9,84%	-5,83%	-1,81%

2023					
Geschäft Österreich					
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,56%	7,81%	12,93%	18,18%	23,30%
-5%	-3,59%	1,28%	6,27%	11,01%	15,88%
0%	-8,96%	-4,35%	0,00%	4,61%	9,22%
+5%	-13,96%	-9,60%	-5,38%	-1,15%	3,20%
+10%	-18,44%	-14,34%	-10,37%	-6,27%	-2,30%

2022					
Geschäft Österreich					
Änderung Yield (in % der Ausgangsrendite)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,13%	5,77%	11,40%	17,04%	22,68%
-5%	-5,23%	0,09%	5,40%	10,72%	16,04%
0%	-10,06%	-5,03%	0,00%	5,03%	10,06%
+5%	-14,42%	-9,65%	-4,89%	-0,12%	4,65%
+10%	-18,39%	-13,86%	-9,33%	-4,80%	-0,27%

2023					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	7,98%	10,22%	12,45%	14,75%	16,85%
-5%	1,76%	3,79%	5,89%	7,98%	10,01%
0%	-3,72%	-1,83%	0,00%	1,96%	3,86%
+5%	-8,73%	-6,97%	-5,28%	-3,59%	-1,76%
+10%	-13,33%	-11,64%	-10,01%	-8,46%	-6,77%

2022					
Hotel Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Yield (in % der Ausgangsyield)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	3,94%	7,13%	10,33%	13,52%	16,72%
-5%	-0,99%	1,95%	4,90%	7,84%	10,78%
0%	-5,44%	-2,72%	0,00%	2,72%	5,44%
+5%	-9,48%	-6,96%	-4,43%	-1,91%	0,61%
+10%	-13,16%	-10,81%	-8,47%	-6,13%	-3,79%

2023					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Zinssatz (in % des Ausgangszins)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	4,19%	7,95%	11,71%	15,34%	19,11%
-5%	-1,13%	2,11%	5,62%	8,86%	12,62%
0%	-6,23%	-3,11%	0,00%	3,24%	6,74%
+5%	-10,87%	-7,89%	-4,77%	-1,92%	1,19%
+10%	-14,93%	-12,20%	-9,35%	-6,50%	-3,64%

2022					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung Yield (in % der Ausgangsyield)					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	-0,32%	5,46%	11,23%	17,00%	22,78%
-5%	-5,60%	-0,14%	5,32%	10,78%	16,24%
0%	-10,36%	-5,18%	0,00%	5,18%	10,36%
+5%	-14,66%	-9,74%	-4,81%	0,11%	5,04%
+10%	-18,58%	-13,88%	-9,19%	-4,49%	0,20%

Zur besseren Darstellung der Sensitivitäten werden erstmalig in 2023 die Änderung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze nicht mehr in Prozent, sondern in Basispunkten dargestellt. Darüber hinaus werden die Sensitivitäten nunmehr in Tsd. € und nicht mehr als prozentuelle Veränderung der Basis dargestellt. Aufgrund des Gutachter- und Bewertungsmethodenwechsels im Jahr 2023 können für die Sensitivitäten basierend auf Basispunktänderungen keine Vorjahreszahlen zur Verfügung gestellt werden.

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Büro Deutschland Änderung der Marktmiete um	-50 bsp	-25 bsp	0 bps	+25 bsp		
-10%	145.100	-32.300	-190.300	-332.100	-459.800	
-5%	254.400	69.000	-95.200	-243.200	-376.000	
0%	363.400	171.100	0	-154.000	-292.300	
+5%	473.300	272.800	94.900	-65.000	-208.700	
+10%	582.400	374.800	189.900	23.900	-125.200	

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Büro Österreich Änderung der Marktmiete um	-50 bsp	-25 bsp	0 bps	+25 bsp		
-10%	1.300	-9.400	-19.000	-28.000	-36.100	
-5%	12.000	800	-9.600	-18.800	-27.500	
0%	22.800	11.100	0	-9.600	-18.700	
+5%	33.600	21.200	9.800	-600	-10.000	
+10%	44.500	31.300	19.400	8.700	-1.500	

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Büro Osteuropa Änderung der Marktmiete um	-50 bsp	-25 bsp	0 bps	+25 bsp		
-10%	-10.800	-69.100	-122.800	-172.400	-218.200	
-5%	56.900	-4.400	-61.500	-113.600	-161.700	
0%	124.400	59.500	0	-55.000	-105.900	
+5%	191.800	124.100	61.100	4.200	-49.500	
+10%	259.900	188.500	122.700	62.500	7.200	

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Geschäft Österreich		-50 bps	-25 bps	0 bps	+25 bps	
Änderung der Marktmiete um						
-10%		600	-3.300	-7.000	-10.300	-13.300
-5%		4.700	300	-3.400	-7.000	-10.100
0%		8.600	4.100	0	-3.600	-7.000
+5%		12.600	7.900	3.600	-200	-3.800
+10%		16.600	11.600	7.200	3.100	-600

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Hotel Deutschland		-50 bps	-25 bps	0 bps	+25 bps	
Änderung der Marktmiete um						
-10%		9.500	1.600	-5.500	-12.100	-17.800
-5%		12.700	4.600	-2.700	-9.300	-15.400
0%		16.000	7.600	0	-6.800	-13.000
+5%		19.400	10.600	2.900	-4.200	-10.500
+10%		22.700	13.700	5.700	-1.600	-8.200

2023, in Tsd. €						Änderung Kapitalisierungs- und Diskont- ierungszinssätze + 50 bps
Sonstige Deutschland		-50 bps	-25 bps	0 bps	+25 bps	
Änderung der Marktmiete um						
-10%		1.530	-1.900	-4.800	-7.660	-10.290
-5%		4.330	900	-2.400	-5.260	-8.090
0%		7.130	3.500	0	-2.960	-5.790
+5%		9.830	6.100	2.500	-660	-3.590
+10%		12.830	8.700	5.200	1.840	-1.490

2023, in Tsd. €						
Sonstige Österreich						Änderung Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze + 50 bps
Änderung der Marktmiete um	-50 bps	-25 bps	0 bps	+25 bps		
-10%	-300	-900	-1.500	-2.100		-2.500
-5%	600	-100	-700	-1.300		-1.900
0%	1.300	700	0	-600		-1.100
+5%	2.200	1.500	800	200		-500
+10%	3.000	2.300	1.600	900		300

Für die im Residualwertverfahren bewerteten Entwicklungsprojekte in Realisierung wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

2023					
in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	198,3	209,3	220,4	231,4	242,4
Änderung zu Ausgangswert	-22,0	-11,0		11,0	22,0
Beizulegende Zeitwerte	138,8	127,8	116,8	105,8	94,8
Änderung zu Ausgangswert	18,9%	9,4%		-9,4%	-18,9%

2022					
in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	257,2	271,4	285,7	300,0	314,3
Änderung zu Ausgangswert	-28,6	-14,3		14,3	28,6
Beizulegende Zeitwerte	350,0	335,7	321,4	307,1	292,8
Änderung zu Ausgangswert	8,9%	4,4%		-4,4%	-8,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte in Realisierung (für 2023: 1 Projekt, für 2022: 2 Projekte) basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 30% (2022: rund 40%), bezogen auf die gesamten Investitionskosten der Projekte. Die Sensitivität betrifft nur die noch ausstehenden Kosten der Hochbauten. Mit fortschreitendem Fertigstellungsgrad reduzieren sich die noch ausstehenden Investitionskosten. Basierend auf einem Residualwertverfahren führt dies zu einem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte. Steigen oder sinken die noch ausstehenden Investitionskosten führt dies ebenfalls im Rahmen des Residualwertverfahrens zu einer gegenläufigen Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte.

3.2. Selbst genutzte Immobilien

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2022	6.292	4.882	11.174
Zugänge	14	6.230	6.244
Abgänge	0	-13	-13
Abschreibungen	-367	-1.633	-1.999
Umgliederungen Bestandsimmobilien	2.220	0	2.220
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	-4.670	0	-4.670
Stand 31.12.2022	3.489	9.466	12.954
Zugänge	0	973	973
Abgänge	-18	0	-18
Abschreibungen	-96	-1.887	-1.983
Wertminderung	0	-1.397	-1.397
Stand 31.12.2023	3.376	7.155	10.530

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2022			
Anschaffungskosten	10.300	9.231	19.531
Kumulierte Abschreibungen	-4.009	-4.349	-8.358
Netto-Buchwerte	6.292	4.882	11.174
Stand 31.12.2022			
Anschaffungskosten	4.496	15.297	19.793
Kumulierte Abschreibungen	-1.008	-5.831	-6.838
Netto-Buchwerte	3.489	9.466	12.954
Stand 31.12.2023			
Anschaffungskosten	4.476	12.900	17.376
Kumulierte Abschreibungen	-1.100	-5.745	-6.846
Netto-Buchwerte	3.376	7.155	10.530

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte						
Stand 1.1.2022	5.820	612	6.431	1.211	2.208	3.419
Währungsdifferenz	-11	0	-11	0	0	0
Laufende Zugänge	654	216	870	0	745	745
Abgänge	-82	-105	-187	0	0	0
Abschreibungen	-1.273	-332	-1.604	0	-828	-828
Wertminderungen	0	0	0	-1.211	0	-1.211
Stand 31.12.2022	5.108	392	5.499	0	2.124	2.124
Währungsdifferenz	5	0	5	0	0	0
Laufende Zugänge	981	261	1.242	0	358	358
Abgänge	-73	-55	-128	0	-26	-26
Abschreibungen	-1.207	-256	-1.462	0	-867	-867
Wertminderungen	-61	-42	-103	0	-19	-19
Stand 31.12.2023	4.754	300	5.054	0	1.570	1.570

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2022						
Anschaffungskosten	14.522	1.138	15.660	5.106	7.062	12.168
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-8.702	-526	-9.228	-3.894	-4.855	-8.749
Buchwerte	5.820	612	6.431	1.211	2.208	3.419
Stand 31.12.2022						
Anschaffungskosten	14.836	1.014	15.850	0	7.607	7.607
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-9.728	-622	-10.351	0	-5.483	-5.483
Buchwerte	5.108	392	5.499	0	2.124	2.124
Stand 31.12.2023						
Anschaffungskosten	15.331	711	16.042	0	7.906	7.906
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-10.577	-410	-10.987	0	-6.336	-6.336
Buchwerte	4.754	300	5.054	0	1.570	1.570

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Eggarten	35.875	41.050
Mainz	5.920	18.529
Hafeninsel	4.988	3.466
Übrige	1.226	1.346
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	48.009	64.391

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
	Büschl Unternehmensgruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	50,1% (50,1%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)
Hafeninsel	UBM Development Deutschland GmbH	50% (50%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	2 (2)

Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen. Das Joint Venture Hafeninsel entwickelt, realisiert und verkauft Eigentumswohnungen und eine Gewerbeimmobilie am Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Mit Ausnahme vom Joint Venture Mainz (Ergebnisanteil zwischen 50% und 30%) entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2023 gibt es, wie im Vorjahr, keine nicht angesetzten Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Die dargestellten Informationen der Gemeinschaftsunternehmen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2023			2022		
	Eggarten	Mainz	Hafeninsel	Eggarten	Mainz	Hafeninsel
Mieterlöse	48	1.815	0	51	1.822	0
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	15.300	0	0	66.234	0
Erlöse aus Immobilienhandel - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	11.838	0	0	62.204
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	10.248	4.568	0	49.435	16.929
Abschreibungen und Wertänderungen	-9.640	-5.092	-4	-5	-160	-9
Finanzierungsaufwand	-187	-473	-1.129	-165	-129	-1.707
Ertragsteuern	-173	-734	-330	44	-6.476	-1.331
Ergebnis der Periode	-10.351	6.029	3.045	-468	43.008	13.753
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-10.351	6.029	3.045	-468	43.008	13.753
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	24.365	0	0	0
Sonstiges langfristiges Vermögen	36	65	2.258	212	110	2.443
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	86.806	81.981	47.647	94.362	144.363	50.762
Liquide Mittel	104	48.292	10.769	171	768	11.196
Summe Vermögen	86.945	130.338	85.040	94.744	145.241	64.401
Sonstige langfristige Schulden	0	41.763	2.849	0	44.833	2.821
Verzinsliche Verbindlichkeiten	6	51	45.006	12.247	96	8.886
Langfristige Schulden	6	41.814	47.856	12.247	44.929	11.707
Sonstige kurzfristige Schulden	1.433	58.173	27.208	365	42.644	23.861
Verzinsliche Verbindlichkeiten	13.730	11	0	5	11	21.902
Kurzfristige Schulden	15.163	58.184	27.208	369	42.655	45.763
Eigenkapital	71.776	30.340	9.976	82.128	57.656	6.932
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.002	28.895	3.466	41.236	22.122	-3.411
Anteiliges Jahresergebnis nach Gesellschaftsanteilen	-5.176	3.021	1.522	-234	21.547	6.877
Realisierung Dividenden	0	-16.710	0	0	-14.774	0
Kapitalanpassung	49	-5	0	0	0	0
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	35.875	15.200	4.988	41.002	28.895	3.466
Sonstige Konsolidierungseffekte	0	-9.280	0	49	-10.365	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	35.875	5.920	4.988	41.050	18.529	3.466

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2023	2022
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	1.198	-771
Anteiliges Jahresergebnis	-285	24
Kapitalerhöhungen	550	2.290
Erhaltene Dividenden/ Kapitalherabsetzungen	-161	-93
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	1.301	1.450
Sonstige Konsolidierungseffekte	-75	147
Abgänge	0	-251
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	1.226	1.346

3.5. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Sonstiges Finanzvermögen	78.331	153.132
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23.963	34.874
Übrige Vermögenswerte	102.294	188.006

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung des sonstigen Finanzvermögens:

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2023	Kumulierte Wertänderung 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Erfolgswirksame Wertänderung 2023
Darlehen und Forderungen	11.565	0	11.565	0
Übrige Beteiligungen	0	0	0	-3.193
Zinsswaps	0	65.240	65.240	-42.246
Zinscaps	2.730	-1.294	1.436	-1.911
Zinsfloors	726	-636	90	90
Derivative Finanzinstrumente	3.456	63.310	66.766	-44.067
Sonstiges Finanzvermögen	15.021	63.310	78.331	-47.260

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2022	Kumulierte Wertänderung 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Erfolgswirksame Wertänderung 2022
Darlehen und Forderungen	10.562	0	10.562	3.425
Übrige Beteiligungen	29.665	2.072	31.737	219
Zinsswaps	0	107.485	107.485	102.433
Zinsscaps	2.730	617	3.347	617
Zinsfloors	726	-726	0	-1.067
Derivative Finanzinstrumente	3.456	107.377	110.833	101.983
Sonstiges Finanzvermögen	43.684	109.448	153.132	105.627

Darlehen und Forderungen beinhalten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland. Zum 31.12.2023 wurde diese Minderheitsbeteiligung als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2022	32.393
Bewertung (GuV)	219
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-875
Stand 31.12.2022 = 1.1.2023	31.737
Bewertung (GuV)	-3.193
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-797
Umgliederung IFRS 5	-27.747
Stand 31.12.2023	0

Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten entspricht Stufe 2 und von übrigen Beteiligungen Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2023 und 2022 nicht statt.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	18.382	27.582
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.340	1.428
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen	0	837
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.241	5.029
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23.963	34.874

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für Pensionsverpflichtungen eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzungen für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2023 übersteigt der Barwert der Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wird. Sämtliche Angaben zu IAS 19 werden unter den Rückstellungen erläutert.

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2023 wurde eine Immobilie in Österreich mit einem beizulegenden Zeitwert von 28.168 Tsd. € sowie zwei Grundstücke in Deutschland mit einem beizulegenden Zeitwert von 14.440 Tsd. € als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Darüber hinaus wurde zum 31.12.2023 eine Veräußerungsgruppe aufgrund der Ausgliederung der deutschen Baudienstleistungsgesellschaft omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH durch einen Management-Buy-Out als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Der Posten zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen enthält zum 31.12.2023 auch eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland in Höhe von 27.747 Tsd. €.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	42.608	249.311
Zur Veräußerung gehaltenes sonstiges Vermögen	37.846	5.211
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	80.454	254.522

Für die zum 31.12.2022 als zur Veräußerung gehaltenen einzelnen Vermögenswerte (Liegenschaften Hamburger Bahnhof und die Rieckhallen in Berlin sowie die Immobilie Rennweg/Mechelgasse in Wien) wurde in 2023 ein Verkaufsergebnis in Höhe von 67.324 Tsd. € realisiert.

Die Neubewertung betrifft mit -1.579 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Im Rahmen der Klassifizierung der deutschen Baudienstleistungsgesellschaft als zur Veräußerung gehalten, wurden Wertminderungen auf langfristige Vermögenswerte in Höhe von 1.519 Tsd. € und weiters eine sonstige Rückstellung in Höhe von 4.374 Tsd. € im sonstigen Aufwand erfasst.

Vermögenswerte und Schulden in Veräußerungsgruppen		
Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	42.566
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.060	274
Liquide Mittel	9.032	4.937
Aktive latente Steuern	7	0
Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	10.099	47.777
Rückstellungen	7.010	82
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.530	361
Sonstige Verbindlichkeiten	1.531	1.228
Passive latente Steuern	0	2.366
Schulden in Veräußerungsgruppen	10.071	4.036
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	28	43.741

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2022: 100.370 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert voraussichtlich durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang voraussichtlich innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird. Veräußerungsgruppen umfassen Vermögenswerte, die im Rahmen einer einheitlichen Transaktion veräußert werden sollen, und die dazugehörigen Schulden, die im Rahmen dieser Transaktion ebenfalls übertragen werden sollen.

Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden prinzipiell zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die weiterhin nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, verzinsliche Verbindlichkeiten, die weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie Ertragsteuern, die gemäß IAS 12 bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die gemäß IFRS 9 bilanziert werden.

4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien

Tsd. €	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	31.12.2023		31.12.2022	
			Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	13.679	0	13.679	80.262	0	80.262
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	13.334	-8.572	4.762	12.958	-7.460	5.498
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	27.013	-8.572	18.441	93.220	-7.460	85.760

Die Veränderung der zum Handel bestimmten Immobilien in 2023 ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Grundstückes „Langes Land“ zurückzuführen. Im Rahmen des Verkaufes wurden die Anschaffungs-/Herstellungskosten aufgrund der Auflösung einer Rückstellung für städtebauliche Verpflichtungen in Höhe von 48.432 Tsd. € reduziert.

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 35.820 Tsd. € (31.12.2022: 185.027 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 16.634 Tsd. € (31.12.2022: 18.949 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 38.391 Tsd. € (31.12.2022: 55.516 Tsd. €) wird eine Umsatzrealisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 10 Liegenschaften (31.12.2022: 12 Liegenschaften) in Deutschland und betreffen im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

§ Klassifizierung als „zum Handel bestimmt“

Immobilienvermögen wird als „zum Handel bestimmt“ ausgewiesen, wenn die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf im normalen Geschäftsbetrieb vorgesehen ist oder deren konkrete Entwicklung aufgrund der Absicht eines späteren Verkaufs im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs begonnen wurde (oder ein entsprechendes Forward-Sale-Agreement geschlossen wurde). Die Bewertung der zum Handel bestimmten Immobilien erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert zum jeweiligen Bilanzstichtag.

4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	12.706	18.978
Forderungen aus Immobilienhandel	15.456	0
Forderungen aus Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	154	206
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsver-/ankäufen	7.305	4.042
Forderung aus Besicherung von Gewährleistungsansprüchen	0	20.000
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.815	6.215
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	32.890	80.342
Übrige Forderungen	21.358	9.392
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	93.683	139.175
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	7.757	8.733
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	3.734	4.242
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	11.491	12.976
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	105.175	152.151

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkungen beinhalten 24 Mio. € (31.12.2022: 58 Mio. €) im Zusammenhang mit bereits ausgezahlten Bankkrediten für innerhalb eines Jahres geplante Investitionen in Immobilien.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2023	Erwartete Kreditverluste 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Nominale 31.12.2022	Erwartete Kreditverluste 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	95.793	-2.110	93.683	145.362	-6.186	139.175
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	11.491	0	11.491	12.976	0	12.976
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	107.285	-2.110	105.175	158.337	-6.186	152.151

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2023	2022
Stand 1.1.	-6.186	-9.127
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-331	-870
Verbrauch	3.802	1.810
Auflösung	644	1.088
Abgang Entkonsolidierung	0	824
Umgliederung IFRS 5	0	79
Währungsumrechnungsdifferenz	-39	9
Stand 31.12.	-2.110	-6.186

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2023	2022
Tsd. €		
Nicht fällig	83.820	127.057
Überfällig <31 Tage	2.048	3.190
Überfällig 31-90 Tage	2.128	1.218
Überfällig >90 Tage	5.686	7.710
Überfällig gesamt	9.862	12.118
Summe	93.683	139.175

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2023			31.12.2022		
	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten
Stand am 1.1.	206	0	0	280	0	0
Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads	0	38	0	96	0	0
Erhaltene Zahlungen	-63	0	0	-170	0	0
Nachträgliche Änderung / Kaufpreisanpassung	57	0	0	0	0	0
Abschreibung	-46	0	0	0	0	0
Umgliederung IFRS 5	0	-38	0	0	0	0
Stand am 31.12.	154	0	0	206	0	0

Für bestehende Verträge zum 31.12.2023 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €).

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte



Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits ausgebuchten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor allem durch Sicherheiten wie Kauttionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten und erwarteten Insolvenzquoten je Land an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallsquoten bzw. erwartete Kreditverluste erfasst.

4.4. Festgeld und liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022 angepasst
Festgeld	75.063	75.000
Guthaben bei Kreditinstituten	663.551	749.037
Kassenbestand	14	34
Fonds der liquiden Mittel (Geldflussrechnung)	663.565	749.071
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-70	-266
Liquide Mittel (Bilanz)	663.495	748.805
Festgeld und liquide Mittel	738.558	823.805

Die CA Immo Gruppe hatte zum 31.12.2022 eine jederzeit kündbare Festgeldveranlagung in Höhe von 75 Mio. € mit einer ursprünglichen Laufzeit von 6 Monaten unter dem Posten „liquide Mittel“ ausgewiesen. Aufgrund möglicher Vorfälligkeitsentschädigungen im Falle einer vorzeitigen Kündigung erfüllte diese Veranlagung nicht die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln. Aus diesem Grund wird der fehlerhafte Ausweis dieser Veranlagung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzerngeldflussrechnung gemäß IAS 8.42 korrigiert und entsprechend nicht mehr als Bestandteil des Fonds der liquiden Mittel, sondern im Posten Festgeld ausgewiesen.

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten. Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat, werden separat im Posten „Fonds der liquiden Mittel“ ausgewiesen. Zum 31.12.2023 und 31.12.2022 verfügt die CA Immo Gruppe über keine Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung von maximal 3 Monaten. Generell dienen die verfügbungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditverträge für Bestandsimmobilien (Tilgung, Zinsen und CAPEX) und für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien.

Liquide Mittel mit einer Verfügungsbeschränkung von mehr als 3 Monaten aber weniger als 12 Monaten werden im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Festgeldveranlagungen, die die Voraussetzungen für den Ausweis unter liquiden Mitteln nicht erfüllen, werden im Posten Festgeld ausgewiesen.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallswahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG**5.1. Eigenkapital**

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 774.229.017,02 € (31.12.2022: 774.229.017,02 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2022: 106.496.422) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Am 3.5.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19.10.2022 wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der Gesamtwert der erworbenen Aktien lag bei insgesamt 30.327.788,47 €. Die CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms am 19.10.2022 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

In der Folge beschloss der Vorstand am 19.12.2022 auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 31.8.2023 wurde das Aktienrückkaufprogramm vorzeitig beendet. Es wurden 2.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €. Die CA Immobilien Anlagen AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms sowie auch zum 31.12.2023 insgesamt 8.780.037 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 (31.12.2022: 106.496.426) Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,2% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 998.959 Tsd. € (31.12.2022: 998.959 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2023 wurden aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2022 insgesamt Dividenden (ordentliche Dividende und Sonderdividende) in Höhe von 3,56 € (2022: 0,00 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 348.521 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2023 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 460.572 Tsd. € (31.12.2022: 439.080 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer von 789 Tsd. € einer Ausschüttungssperre (31.12.2022: 1.229 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG schlägt vor, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zum 31.12.2023 in Höhe von 460.572 Tsd. € eine Dividende von 0,80 € je Aktie, somit insgesamt 78.173 Tsd. € an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 382.399 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden (Bedingtes Kapital 2023).

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2023			31.12.2022
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Unternehmensanleihen	184.505	993.335	1.177.840	128.943	1.165.323	1.294.266
Anleihen	184.505	993.335	1.177.840	128.943	1.165.323	1.294.266
Kredite	182.900	1.186.692	1.369.592	236.389	1.172.999	1.409.388
Schuldscheindarlehen	1.125	74.796	75.921	1.040	74.726	75.766
Leasingverbindlichkeiten	3.928	42.799	46.727	3.533	39.590	43.123
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	187.953	1.304.288	1.492.240	240.962	1.287.315	1.528.277
Verzinsliche Verbindlichkeiten	372.457	2.297.623	2.670.080	369.905	2.452.638	2.822.543

Anleihen

31.12.2023	Nominale	Buchwerte	Zins-	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rückzahlung
	in Tsd. €	exkl. Zinsen	abgrenzung	zinssatz	zinssatz		
		in Tsd. €	in Tsd. €				
Anleihe 2017-2024	175.000	174.965	2.814	1,88%	2,02%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	148.878	2.148	1,88%	2,24%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	496.515	3.955	0,88%	1,11%	05.02.2020	05.02.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	347.943	622	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.175.000	1.168.301	9.539				

31.12.2022	Nominale	Buchwerte	Zins-	Nominal-	Effektiv-	Begebung	Rückzahlung
	in Tsd. €	exkl. Zinsen	abgrenzung	zinssatz	zinssatz		
		in Tsd. €	in Tsd. €				
Anleihe 2016-2023	116.621	116.608	2.794	2,75%	2,84%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	174.728	2.814	1,88%	2,02%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	148.379	2.148	1,88%	2,24%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	495.396	3.955	0,88%	1,11%	05.02.2020	05.02.2027
Anleihe 2020-2025	350.000	346.820	623	1,00%	1,34%	27.10.2020	27.10.2025
Gesamt	1.291.621	1.281.931	12.335				

Die Unternehmensanleihen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratios) und Zinsdeckung. Die Mittelverwendung der Anleihe 2020-2025 (Green Bond) ist an die im Green Bond Framework definierten Allokationsvorschriften gebunden.

Die Allokationsvorschriften fordern, dass ein gewisser Betrag zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung oder Refinanzierung von grünen und sozialen Projekte verwendet werden muss, der die im Rahmen für grüne Anleihen 2020 festgelegten Kriterien erfüllt. Dazu gehört die Finanzierung oder Refinanzierung des Baus neuer Gewerbeimmobilien, die die Kriterien für die Nachhaltigkeitszertifizierung LEED oder DGNB Gold (als Mindeststandard) erfüllen; und/oder die Finanzierung oder Refinanzierung von Immobilien, bei denen der Primärenergiebedarf um mindestens 25 % unter den vorgeschriebenen Werten liegt.

Zum 31.12.2023 liegen keine Brüche (31.12.2022: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2023 bzw. 31.12.2022 wie folgt dar:

31.12.2023						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2023	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
	in %					
Kredite	4,80%-5,28%	variabel	04/2024 - 12/2031	192.425	191.317	191.317
Kredite	0,99%-4,50%	hedged	06/2024 - 12/2032	1.031.965	1.027.783	1.027.783
Kredite	0,81%-2,38%	fix	09/2024 - 04/2032	150.468	150.492	137.626
Kredite gesamt				1.374.858	1.369.592	1.356.726
Schuldscheindarlehen	5,56%-6,16%	variabel	05/2025 - 05/2029	35.500	35.677	35.677
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025 - 05/2029	39.500	40.244	38.473
Schuldscheindarlehen gesamt				75.000	75.921	74.150
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,14%-7,00%	fix	11/2024-08/2104	95.421	37.676	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,14%-5,93%	fix	02/2024-12/2028	9.569	9.051	
				1.554.849	1.492.240	1.430.876

31.12.2022						
Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2022	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
	in %					
Kredite	3,10%-3,55%	variabel	12/2023 - 12/2031	185.019	184.613	184.613
Kredite	0,99%-3,61%	hedged	6/2024 - 12/2032	951.043	947.152	947.152
Kredite	0,70%-3,95%	fix	9/2023 - 4/2032	277.431	277.623	252.417
Kredite gesamt				1.413.493	1.409.388	1.384.182
Schuldscheindarlehen	3,82%-4,42%	variabel	05/2025-05/2029	35.500	35.582	35.582
Schuldscheindarlehen	2,81%-3,75%	fix	05/2025-05/2029	39.500	40.184	36.752
Schuldscheindarlehen gesamt				75.000	75.766	72.334
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,14%-6,94%	fix	11/2023-8/2104	83.243	32.833	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,14%-5,06%	fix	1/2023-12/2028	10.932	10.290	
				1.582.668	1.528.277	1.456.516

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieteinnahmen zum Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode).

Im Dezember 2023 hat die CA Immo Gruppe eine grüne Immobilienfinanzierung in Höhe von 115 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren zu einem Zinssatz von ca. 4% abgeschlossen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2023 betraf dies keine Kredite (31.12.2022: keine Kredite).

Die Vertragswährung der Kreditverbindlichkeiten, Schuldscheindarlehen und Anleihen ist zu 100% der Euro (31.12.2022: 100% in EUR).

§ Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d.h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2023			31.12.2022
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	0	3.206	3.206	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.471	3.570	20.041	21.378	3.305	24.683
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.314	0	1.314	1.088	0	1.088
Kautionen	3.892	15.872	19.765	4.893	15.892	20.786
Offene Kaufpreise	348	353	700	343	264	607
Betriebskostenabrechnungen	1.911	0	1.911	1.716	0	1.716
Übrige	8.461	6.367	14.828	7.571	8.333	15.905
Finanzielle Verbindlichkeiten	32.396	26.162	58.558	36.990	27.795	64.784
Betriebliche Steuern	3.230	0	3.230	4.450	0	4.450
Erhaltene Anzahlungen	4.053	1.406	5.459	19.006	1.655	20.661
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.037	1.994	6.031	3.841	2.308	6.149
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	11.320	3.400	14.721	27.297	3.963	31.260
Sonstige Verbindlichkeiten	43.717	32.768	76.485	64.287	31.758	96.044

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN


6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen und städtebauliche Verpflichtungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand am 1.1.2023	17.493	80.674	40.439	27.171	165.776
Verbrauch	-11.211	-30.562	-3.348	-12.666	-57.787
Auflösung	-1.729	-48.789	-9.384	-2.843	-62.745
Neubildung	13.586	23.026	4.061	11.688	52.361
Umgliederung zu IFRS 5	-2.257	-166		-213	-2.636
Zinssatzänderung und Aufzinsung	2	1.022	511	0	1.535
Währungsumrechnungsdifferenz	17	12	0	108	138
Stand am 31.12.2023	15.901	25.217	32.280	23.243	96.641
davon kurzfristig	9.674	25.212	17.390	23.243	75.520
davon langfristig	6.226	5	14.890	0	21.121

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

Die Auflösung der Rückstellung für städtebauliche Verpflichtungen betrifft in Höhe von 48.432 Tsd. € den Verkauf der Langes Land Liegenschaft.

Die Schiedsklage im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa wurde im Geschäftsjahr beendet. Die Rückstellung aus daraus resultierenden nachlaufenden Kosten verkaufter Immobilien wurde aufgelöst und im Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

 Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Tsd. €

	31.12.2023	31.12.2022
Bonus Gesamtvorstand	4.964	4.627
Bonus LTI Programm Mitarbeiter	3.243	2.423
Sonstige Prämien	4.808	7.701
Prämien gesamt	13.015	14.751
Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen	723	467
Nicht konsumierten Urlaub	1.357	1.521
Sonstige Rückstellungen	806	755
Rückstellungen für Dienstnehmer	15.901	17.493

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum 31.12.2022 überstieg das Planvermögen den Barwert dieser Pensionsverpflichtungen, sodass die Nettoposition in den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gezeigt wird. Zum 31.12.2023 übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeigt wurde.

Tsd. €

	31.12.2023	31.12.2022
Barwert der Verpflichtung	-6.985	-6.024
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	6.789	6.860
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-196	837
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-91	3.311
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-918	-16

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

Tsd. €

	2023	2022
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-6.024	-9.514
Laufende Zahlung	277	262
Zinsaufwand	-230	-67
Neubewertung	-1.009	3.295
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-6.985	-6.024
Planvermögen am 1.1.	6.860	6.930
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	268	50
Neubewertung	-62	157
Laufende Zahlung	-277	-276
Planvermögen am 31.12.	6.789	6.860

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

Tsd. €	2023	2022
Zinsaufwand	-230	-67
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	268	50
Pensionsaufwand	38	-18

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2023	2022
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	-1.009	3.295
Neubewertung des Planvermögen	-62	157
IAS 19 Rücklage	-1.071	3.452

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

2023		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-33	32
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	-58	-31

2022		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-191	182
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	165	-172

§ Gesamtvorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme

Short / Long Term Incentive-Programm des Vorstandes (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Gesamtvorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie war bis 30.6.2023 mit 200% des Jahresbruttogehalts bzw. ist seit 1.7.2023 mit 125% des Jahresbruttogehalts (STI) beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich, bis 30.6.2023, 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. Der Short Term Incentive wird gemäß Zielerreichungsgrad zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis einschließlich 2021 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (STI). Die restlichen 50% flossen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und wurden/werden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash – nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres. Die letzte Tranche dieses LTI-Programms (Phantom-Share-Plan) läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025).

Der Long-Term Incentive Teil für das Jahr 2022 wurde an das LTI-Programm für ausgewählten Schlüsselkräfte angeglichen (Laufzeit der Tranche (LTI) 2023-2026, Auszahlung im Jahr 2027).

Beginnend mit 1.7.2023 erfolgt die Auszahlung des STI-Programmes entsprechend der Zielerreichung zu 100% im Folgejahr.

Long Term Incentive Programm (LTI)

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme sind revolving und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft Schlüsselkraft 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.

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.

Performance Share Unit-Programm (PSU)

Im Jahr 2023 wurde das LTI Programm für den Gesamtvorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Gesamtvorstands und ausgewählter Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristige positive

Gesamtaktionärsrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des PSU-Programmes werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (€ 50 Mio.) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Darüber hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z.B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des PSU-Programmes erforderlich ist, beträgt 9% p.a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Aktienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Aktienkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

§ Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen eine Anwartschaft eines bereits ausgeschiedenen Geschäftsführers sowie drei bereits laufende Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Vermögenswert (Nettoschuld) bilanziert.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2023	31.12.2022
Rechnungszinssatz	3,36%	3,91%
Erwartete Bezugsenerhöhungen	2,20%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	3,36%	3,91%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2023 3,91% (2022: 0,72%).

Der Dienstzeitaufwand und der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Verpflichtung sowie der Zinsertrag aus dem Planvermögen werden zur Gänze im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Verpflichtung und dem Planvermögen werden im sonstigen Ergebnis, abzüglich der entsprechenden Steuerlatenz, erfasst.

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die CA Immo Gruppe verpflichtet, an vor dem 1.1.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. In der CA Immo Gruppe

existieren auch vertragliche Abfertigungen für einzelne Mitarbeiter. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gemäß IAS 19 gebildet. Der Rechnungszinssatz für die Abfertigungsrückstellung beträgt 2023 3,38% (2022: 3,22%).



Beitragsorientierte Pläne

Die CA Immo Gruppe ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen MitarbeiterInnen 1,53% des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse einzubezahlen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Die Zahlungen werden als Personalaufwand erfasst und sind in den indirekten Aufwendungen enthalten.

Auf Basis der Vereinbarung mit einer Pensionskasse in Österreich bzw. einer Unterstützungskasse mittelständischer Unternehmen in Deutschland besteht für Angestellte in Österreich und Deutschland ab einer gewissen Unternehmenszugehörigkeit (Österreich: 1 Jahr altersunabhängig, Deutschland: sofort sobald das 27. Lebensjahr erreicht ist) eine beitragsorientierte Pensionszusage. Die Höhe der Beitragszahlung beträgt in Österreich 2,5% und in Deutschland 2,0% des jeweiligen monatlichen Bruttogehalts. Nach Ablauf einer gewissen Zeitperiode (Österreich: 3 Jahre, Deutschland: 3 Jahre) werden die einbezahlten Beiträge unverfallbar und ab dem Pensionsantritt als monatliche Pensionszahlung ausbezahlt.

KAPITEL 7: STEUERN

7.1. Ertragsteuern

Tsd. €	2023	2022
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-44.007	-22.267
Ertragsteuer (Vorjahre)	1.022	-8.892
Tatsächliche Ertragsteuer	-42.985	-31.159
Veränderung der latenten Steuern	105.759	-5.743
Steuer auf Kosten von eigenen Aktien im Eigenkapital	0	-9
Ertragsteuern	62.774	-36.911
Steuerquote (gesamt)	21,0%	31,3%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) betreffen in Höhe von -36.067 Tsd. € (2022: -17.799 Tsd. €) Deutschland.

Die Veränderung der Ertragsteuern (Vorjahre) resultierte in 2022 vor allem aus Deutschland und betraf im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Die SOF-11 Klimt CAI S.a.r.l., Luxemburg, ist eine ausgenommene Einheit („Excluded Entity“) im Sinne der Pillar II Definition und ist daher nicht als Ultimate Parent Entity (UPE) der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften anzusehen. Der konsolidierte Jahresumsatz der CA Immo Gruppe in den letzten vier Jahren erreicht bzw. übersteigt nicht in mindestens zwei Jahren den Schwellenwert von jährlich 750 Mio. €, daher sind derzeit die Regelungen des Mindestbesteuerungsgesetzes betreffend die globale Mindestbesteuerung für die CA Immo Gruppe nicht anwendbar.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	-298.659	117.835
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 24,0%/Vorjahr 25,0%)	71.678	-29.459
Steuerlich wirksame Beteiligungszuschreibungen und -abschreibungen	-3	-9
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-1.173	-590
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-14.207	-5.361
Abweichende Steuersätze	5.876	-3.663
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	5	8.876
Steuerfreie Erträge	139	90
Anpassung Steuern Vorjahre	247	198
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	4.840	133
Steuerfreie Veräußerungen	186	13
Gewerbesteuerliche Effekte	-230	2.990
Abwertung von lat. Steueransprüchen	-8.772	-8.774
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	333	-461
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	3.797	-1.110
Änderung des Steuersatzes	112	1.295
Steuereffekt auf eliminierte Erträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-972
Sonstige	-53	-105
Effektiver Steueraufwand	62.774	-36.911

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2023	2022
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-690.737	-695.629
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	-7	2.366
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	0	16.116
Veränderung aus Erstkonsolidierung	0	996
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	5	0
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	4.372	-11.514
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	105.759	-5.743
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	2.671
Veränderung in Veräußerungsgruppen	-181	0
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-580.790	-690.737

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Art	31.12.2022		Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/ IFRS 5/ Fremdwährungs- kursänderung	31.12.2023		Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern				Netto	Netto		
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	392	-673.821	-673.429	65.056	0	8.520	-599.854	1.581	-601.434
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	0	-3.012	-3.012	326	0	0	-2.686	0	-2.686
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	1.035	-117	918	-8	0	0	911	965	-55
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	191	-112	79	12	0	0	91	199	-108
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1	-818	-816	1.405	0	0	589	1.143	-553
Ausleihungen, übrige Beteiligungen	0	-2.920	-2.920	1.042	0	0	-1.878	0	-1.878
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-44.906	-44.906	42.738	0	-6.327	-8.494	0	-8.494
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	805	-78	727	-487	0	0	239	288	-49
Vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15)	0	0	0	-13	0	0	-13	0	-13
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-29.623	-29.623	7.418	4.030	0	-18.175	0	-18.175
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	9	-69	-60	176	0	0	116	116	0
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0	0	0	777	0	0	777	777	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	14.284	-1.116	13.168	-2.032	0	-8	11.128	12.072	-944
Anleihen	0	-14	-14	3	0	0	-11	0	-11
Rückstellungen	2.141	-680	1.461	1.541	342	5	3.349	3.357	-8
Steuerliche Verlustvorträge	45.326	0	45.326	-12.196	0	0	33.130	33.130	0
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5 (inkl. IFRS 5)	64.184	-757.288	-693.103	105.759	4.372	2.190	-580.782	53.627	-634.410
Verrechnung der Steuern	-60.970	60.970	0				0	-48.225	48.225
Latente Steuern vor Umgliederung IFRS 5	3.214	-696.318	-693.103	105.759	4.372	2.190	-580.782	5.402	-586.184
Umgliederung IFRS 5	0	2.366	2.366	-181	0	-2.193	-7	-7	0
Steueransprüche/-schulden netto (exkl. IFRS 5)	3.214	-693.952	-690.737	105.578	4.372	-3	-580.790	5.395	-586.184

In den angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen sind aktive latente Steuern in Österreich für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €) enthalten.


Nicht angesetzte latente Steuern

Nicht angesetzte latente Steuern beziehen sich im Wesentlichen auf Verlustvorträge in der CA Immo Gruppe sowie Zinsvorträge in Osteuropa und gewerbesteuerliche Verlustvorträge innerhalb der CA Immo Deutschland Gruppe. Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:


Tsd. €	2023	2022
Im Folgejahr	1.107	27
Zwischen 1 - 5 Jahren	9.489	9.364
Über 5 Jahre	4.830	355
Unbegrenzt vortragsfähig	244.320	93.865
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	259.746	103.612
darauf nicht angesetzte latente Steuern	55.433	21.142

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an österreichischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 352.458 Tsd. € (31.12.2022: 265.653 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 213.906 Tsd. € (31.12.2022: 73.341 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 18.562 Tsd. € (31.12.2022: 931 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 100.537 Tsd. € (31.12.2022: 134.065 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 45.840 Tsd. € (31.12.2022: 30.271 Tsd. €).

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

Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen können steuerpflichtig oder ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit sein. Der Umfang der Befreiung im Einzelfall ist abhängig von der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und von den Regelungen des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens. Auch wenn die Absicht besteht, die Voraussetzungen zu erfüllen, werden dennoch für das Immobilienvermögen passive latente Steuern in vollem Ausmaß, unter Berücksichtigung der Initial Recognition Exemption, gemäß IAS 12 angesetzt.

 Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für alle Kapitalgesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 13.433 Tsd. € (31.12.2022: 13.162 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2020 bis 2023 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 53.781 Tsd. € (31.12.2022: 28.551 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2020, 2021 und 2023 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.4. Steuerrisiken

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Bei Unsicherheiten der steuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen sind.

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung

der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Wesentliche Annahmen sind auch darüber zu treffen, in wie weit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über die Höhe und den Zeitpunkt künftiger Einkünfte.

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

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo Gruppe ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die tatsächlichen und endgültigen Vermögensverluste aus der Liquidation von Holdinggesellschaften in Zypern wurden in Österreich steuerwirksam (verteilt über sieben Jahre) geltend gemacht. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden eine andere Meinung hinsichtlich Höhe bzw. Ansatz vertreten.

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem.			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2023	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023
	FVTPL	FVOCI	IFRS 9 ¹⁾ AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	18.382	0	18.382	18.387
Derivative						
Finanzinstrumente	42.001	24.764	0	0	66.766	66.766
Originäre Instrumente	0	0	17.146	0	17.146	
Übrige Vermögenswerte	42.001	24.764	35.528	0	102.294	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	32.890	0	32.890	32.894
Derivative						
Finanzinstrumente	235	0	0	0	235	235
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	60.558	11.491	72.049	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	235	0	93.448	11.491	105.175	
Festgeld	0	0	75.063	0	75.063	75.071
Liquide Mittel	0	0	663.495	0	663.495	
	42.237	24.764	867.534	11.491	946.026	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse Tsd. €	FVTPL	FVOCI	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Keine	Buchwert 31.12.2022 angepasst	Beizulegender
			AC	Finanzinstrumente		Zeitwert 31.12.2022 angepasst
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	27.582	0	27.582	27.605
Derivative Finanzinstrumente	73.660	37.173	0	0	110.833	110.833
Originäre Finanzinstrumente	0	0	17.019	0	17.019	
Nettoposition Planvermögen aus Pensionsverpflichtungen				837	837	
Übrige Beteiligungen	31.737	0	0	0	31.737	31.737
Übrige Vermögenswerte	105.397	37.173	44.600	837	188.006	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	80.342	0	80.342	80.418
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	58.833	12.976	71.809	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	139.175	12.976	152.151	
Festgeld	0	0	75.000	0	75.000	75.000
Liquide Mittel	0	0	748.805	0	748.805	
	105.397	37.173	1.007.580	13.812	1.163.962	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte der Kategorie „Amortised Cost“ (AC) entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Die originären Finanzinstrumente sind im Wesentlichen Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, die als Teil der Nettoinvestition in die Gesellschaften betrachtet und bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie) sowie langfristige Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	FVTPL	AC		31.12.2023	31.12.2023
Anleihen	0	1.177.840	0	1.177.840	1.087.998
Kredite	0	1.369.592	0	1.369.592	1.356.727
Schuldscheindarlehen	0	75.921	0	75.921	74.151
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	0	46.727	0	46.727	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	2.670.080	0	2.670.080	
Derivative Finanzinstrumente	3.206	0	0	3.206	3.206
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	58.558	14.721	73.279	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.206	58.558	14.721	76.485	
	3.206	2.728.638	14.721	2.746.565	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾	Keine Finanzinstrumente	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	AC		31.12.2022	31.12.2022
Anleihen	1.294.266	0	1.294.266	1.127.859
Kredite	1.409.388	0	1.409.388	1.384.182
Schuldscheindarlehen	75.766	0	75.766	72.334
Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16	43.123	0	43.123	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.822.543	0	2.822.543	
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	64.784	31.260	96.044	
Sonstige Verbindlichkeiten	64.784	31.260	96.044	
	2.887.327	31.260	2.918.587	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen originären Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2023	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2022
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	863.247	65.475	65.475	882.043	107.485	107.485
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	100.000	-3.206	-3.206	0	0	0
Summe Zinsswaps	963.247	62.269	62.269	882.043	107.485	107.485
Zinsscaps	68.483	1.436	1.436	69.000	3.347	3.347
Zinsfloors	40.275	90	90	41.175	0	0
Summe Derivate	1.072.004	63.795	63.795	992.218	110.833	110.833
davon Sicherungen (Cashflow Hedges)	216.940	24.764	24.764	221.546	37.173	37.173
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	755.064	42.237	42.237	770.672	73.660	73.660
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	100.000	-3.206	-3.206	0	0	0

Zum Bilanzstichtag waren 84,3% (31.12.2022: 83,7%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2023	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2022
			Buchwert			Buchwert
Cashflow Hedges	216.940	24.764	24.764	221.546	37.173	37.173
Fair Value Derivate (freistehend) - Vermögenswerte	646.307	40.711	40.711	660.497	70.313	70.313
Fair Value Derivate (freistehend) - Verbindlichkeiten	100.000	-3.206	-3.206	0	0	0
Zinsswaps	963.247	62.269	62.269	882.043	107.485	107.485
Zinsscaps	68.483	1.436	1.436	69.000	3.347	3.347
Zinsfloors	40.275	90	90	41.175	0	0
Summe Zinsderivate	1.072.004	63.795	63.795	992.218	110.833	110.833

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2023	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2023
EUR - Cashflow Hedges	216.940	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	24.764
EUR - freistehend - Vermögenswerte	646.307	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	40.711
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	100.000	11/2023	09/2028	3,048%	3M-Euribor	-3.206
Summe Zinsswaps = variabel in fix	963.247					62.269
Zinsscaps	68.483	12/2022	11/2029	3,090%	3M-Euribor	1.436
Zinsfloors	40.275	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	90
Summe Zinsderivate	1.072.004					63.795

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2022	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2022
EUR - Cashflow Hedges	221.546	3/2022	1/2029	-0,16%	3M-Euribor	37.173
EUR - freistehend - Vermögenswerte	660.497	5/2017-7/2022	6/2024-12/2032	0,04%-1,78%	3M-Euribor	70.313
Summe Zinsswaps = variabel in fix	882.043					107.485
Zinsscaps	69.000	12/2022	11/2029	3,09%	3M-Euribor	3.347
Zinsfloors	41.175	05/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	0
Summe Zinsderivate	992.218					110.833

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2023	2022
Stand 1.1.	26.316	4.115
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	-12.408	33.148
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	-215	-535
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	4.030	-10.412
Stand am 31.12.	17.723	26.316
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	17.723	26.316

Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Umgliederungen zwischen den Stufen fanden in 2023 und 2022 nicht statt.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Die CA Immo Gruppe hat ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat in Kreditverträgen identifiziert.

Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors, Zinscaps und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus der Folgebewertung von derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht.

Die Zinsswaps wurden als Sicherungsinstrumente in einer Cashflow Hedge Sicherungsbeziehung gemäß IFRS 9 designiert. Das besicherte Risiko resultiert dabei aus der Differenz zwischen den erwarteten zukünftigen variablen Zinsauszahlungen auf Basis des 3M-Euribor und den zukünftigen fixen Zinsen für die Baufinanzierung.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, für die die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting erfüllt sind, ist bei einer Absicherung von Zahlungsströmen der Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument, der als wirksame Absicherung bestimmt wird, im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Ein etwaiger verbleibender Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument stellt eine Ineffektivität der Absicherung dar und ist erfolgswirksam zu erfassen.

Die Messung der Ineffektivität dieses Sicherungsgeschäfts erfolgt mittels der Dollar-Offset-Methode. Die Teile der nicht im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge werden aufwandswirksam als Ineffektivität unter dem Posten "Ergebnis aus Derivaten" ausgewiesen. Die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft sowie deren Effektivität wird bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes und anschließend laufend evaluiert und dokumentiert.

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Sofern der beizulegende Zeitwert jedoch beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht und zudem nicht an einem aktiven Markt beobachtbar ist, ist gemäß IFRS 9 die Differenz abzugrenzen und darf nur in dem Umfang als ein Gewinn oder Verlust erfasst werden, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Daher hat die

CA Immo für die sich aus dem erstmaligen Ansatz ergebende Differenz zwischen dem Transaktionspreis der Zinsswaps und deren beizulegendem Zeitwert einen Abgrenzungsposten gebildet, der planmäßig nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit ergebniswirksam aufgelöst wird.

Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps, Zinscaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors, Zinscaps und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen sowie Bewertungsänderungen aus Zinsderivaten (Swaps). Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis des Geschäftsjahres unter der Annahme von durchschnittlich um 50 Basispunkte niedrigeren bzw. höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps	von 50 bps	von 50 bps	von 50 bps
31.12.2023	Reduktion	Erhöhung	Reduktion	Erhöhung
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	1.140	-1.140	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	-13.657	13.879	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	0	0	-4.583	4.460
	-12.517	12.739	-4.583	4.460
	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung im sonstigen Ergebnis erfasst bei einem Szenario	
	von 50 bps	von 100 bps	von 50 bps	von 100 bps
31.12.2022	Erhöhung	Erhöhung	Erhöhung	Erhöhung
Variabel verzinste Verbindlichkeiten ohne Sicherungsgeschäft	-1.103	-2.205	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit Sicherungsgeschäft (Swap)	13.415	26.413	0	0
Variabel verzinste Verbindlichkeiten mit CFH Beziehung	422	1.261	4.318	8.717
	12.734	25.469	4.318	8.717

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HUF, PLN, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallsrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kauttionen in der Höhe von 19.765 Tsd. € (31.12.2022: 21.628 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 48.388 Tsd. € (31.12.2022: 50.639 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 13.777 Tsd. € (31.12.2022: 43.969 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine detaillierte und fortlaufende Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sicherte sich die CA Immo Gruppe im vierten Quartal 2021 eine zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Finanzierungslinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 300 Mio. €. Darüber hinaus bestehen noch nicht ausgenutzte Finanzierungslinien, die der

Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valuiert werden.

Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2023	Buchwert 2023	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2024	Cashflow 2025-2028	Cashflow 2029 ff
Anleihen	1.177.840	-1.211.219	-188.969	-1.022.250	0
Kredite	1.369.592	-1.587.569	-238.705	-725.347	-623.517
Schuldscheindarlehen	75.921	-84.716	-3.249	-61.335	-20.131
Leasingverbindlichkeiten	46.727	-104.991	-3.934	-12.977	-88.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.041	-20.041	-16.471	-3.570	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.090	-5.090	0	0	-5.090
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.314	-1.314	-1.314	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	32.114	-32.114	-14.611	-11.963	-5.539
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.728.639	-3.047.052	-467.254	-1.837.441	-742.357
Zinsderivate	3.206	-3.494	224	-3.718	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3.206	-3.494	224	-3.718	0
	2.731.845	-3.050.546	-467.030	-1.841.159	-742.357
Derivative finanzielle Vermögenswerte	-67.001	72.556	24.349	42.687	5.519
	2.664.844	-2.977.991	-442.680	-1.798.472	-736.838

31.12.2022	Buchwert 2022	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2023	Cashflow 2024-2027	Cashflow 2028 ff
Anleihen	1.294.266	-1.345.016	-133.797	-1.211.219	0
Kredite	1.409.388	-1.700.764	-294.633	-631.680	-774.452
Schuldscheindarlehen	75.766	-88.066	-3.077	-64.002	-20.987
Leasingverbindlichkeiten	43.123	-94.175	-3.540	-12.026	-78.609
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.683	-24.683	-21.378	-3.295	-10
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	5.828	-5.828	0	0	-5.828
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.088	-1.088	-1.088	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	33.185	-33.185	-14.524	-13.281	-5.381
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.887.327	-3.292.806	-472.036	-1.935.502	-885.268
Derivative finanzielle Vermögenswerte	-110.833	124.766	23.044	81.681	20.042
	2.776.494	-3.168.039	-448.992	-1.853.822	-865.226

Bei variabel verzinsten Verbindlichkeiten und Derivaten erfolgt die Ermittlung der Cashflows basierend auf den angenommenen Werten bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine operativen und strategischen Ziele unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten nachhaltig und im Interesse der Aktionäre und der übrigen Stakeholder bestmöglich realisieren kann. Insbesondere steht das Erreichen von einer die Kapitalkosten übersteigenden Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiteres soll das externe Investment Grade Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und ausreichend Liquidität für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft und sichergestellt werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital bzw. das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen (LTV netto) und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Die CA Immo Gruppe strebt eine Eigenkapitalquote von 45% bis 50% bzw. Loan-to-Value-Verhältniss von 30% bis 40% an (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen).

Zum 31.12.2023 lag die Eigenkapitalquote bei 43,8% (31.12.2022: 46,8%). Bei der Zielbandbreite handelt sich um einen eigendefinierten, strategischen Richtwert. Es sind davon keine externen Financial Covenants betroffen. Der netto LTV lag zum 31.12.2023 bei 36,6% (31.12.2022: 32,5%).

Das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital soll grundsätzlich ein ausgewogenes sein. Zum Stichtag entfiel mit 47% (31.12.2022: 49%) der niedrigere Anteil auf unbesicherte Unternehmensanleihen und Schulscheindarlehen. Der verbleibende Anteil von 53% (31.12.2022: 51%) entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten bzw. Leasingverbindlichkeiten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.297.623	2.452.638
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	372.457	369.905
Verzinsliche Vermögenswerte		
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen > 3 Monate	-42.676	-77.675
Festgeld	-75.063	-75.000
Liquide Mittel	-663.495	-748.805
Nettoverschuldung	1.888.847	1.921.062
Eigenkapital	2.724.556	3.358.523
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	69,3%	57,2%
Immobilienvermögen		
Bestandsimmobilien	4.743.374	4.965.793
Immobilienvermögen in Entwicklung	344.090	596.632
Selbst genutzte Immobilien	10.530	12.954
Zum Handel bestimmte Immobilien	18.442	85.760
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen IFRS 5	42.608	249.311
Immobilienvermögen	5.159.044	5.910.451
LTV (netto)	36,6%	32,5%

Das durch die Immobilienbewertungsverluste hervorgerufene negative Konzernergebnis für das Jahr 2023 führt zu einer Reduktion des Eigenkapitals der CA Immo Gruppe bzw. zu einer Erhöhung des Gearings in 2023. Das Verkaufsergebnis in 2023 konnte die marktbedingten Auswirkungen deutlich abschwächen.

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel und des Festgeldes berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung > 3 Monate wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
Stand am 1.1.2023		1.485.154	43.123	1.294.266
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
	Geldzufluss aus Darlehen	5.2. 117.838	0	0
	Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	5.2. 0		-116.621
	Erwerb von eigenen Anteilen	5.1. 0	0	0
	Ausschüttung an Aktionäre	5.1. 0	0	0
	Einzahlung durch Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	0	0
	Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	0	0	0
	Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite	3.5., 4.3.		
	Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2. -157.557	-2.744	0
	Übrige gezahlte Zinsen	2.12. -55.218	-1.427	-15.715
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		-94.937	-4.170	-132.336
	Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2. 0	2.517	0
	Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1. 0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		55.296	5.257	15.910
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2023		1.445.513	46.727	1.177.840

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung.

	Schulden	Derivate	Eigenkapital	
Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		Gesamt
0	-110.833	0	3.358.523	6.070.233
0	0	0	0	117.838
0	0	0	0	-116.621
0	0	0	-52.518	-52.518
0	0	0	-348.521	-348.521
0	0	0	1	1
-319	0	0	0	-319
35.000				35.000
0	0	0	0	-160.301
0	23.702	0	0	-48.657
34.680	23.702	0	-401.038	-574.099
0	0	0	0	2.517
0	43.832	3.206	0	47.038
-34.680	-23.702	0	0	18.081
0	0	0	-232.929	-232.929
0	-67.001	3.206	2.724.556	5.330.842

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden		
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Anleihen
Stand am 1.1.2022		1.107.173	39.786	1.436.985
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	729.220	0	0
Tilgung von Anleihen / Geldabfluss aus dem Rückkauf von Anleihen	5.2.	0		-142.411
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Zahlung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz		0	0	0
Veränderung liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen für Kredite				
	3.5., 4.3.			
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-353.087	-2.491	0
Übrige gezahlte Zinsen	2.12.	-20.293	-1.244	-18.187
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		355.840	-3.735	-160.598
Gesamtveränderung aus Schulden in Veräußerungsgruppen				
	4.1.	0	-361	0
Gesamtveränderung aus dem Verkauf von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben				
	1.g.	0	-264	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	-603	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		22.141	8.300	17.879
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2022		1.485.154	43.123	1.294.266

Sonstige Effekte auf Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	Schulden	Derivate	Eigenkapital	Gesamt
	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-6.119	20.960	3.291.038	5.889.822
0	0	0	0	729.220
0	0	0	0	-142.411
0	0	0	-31.760	-31.760
0	0	0	-251.791	-251.791
-156	0	0	0	-156
-66.667				-66.667
0	-2.730	0	0	-358.309
0	-3.618	0	0	-43.343
-66.824	-6.348	0	-283.551	-165.216
0	0	0	0	-361
0	0	0	0	-264
0	0	0	0	-603
0	-101.983	-20.960	0	-122.943
66.824	3.618	0	0	118.762
0	0	0	351.036	351.036
0	-110.833	0	3.358.523	6.070.233

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2023 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 105 Tsd. € (31.12.2022: 105 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein (31.12.2022: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2022: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (31.12.2022: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 6.500 Tsd. € (31.12.2022: 6.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 17.589 Tsd. € (31.12.2022: 17.589 Tsd. €) beschränken.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von Mehrkosten, Schadenersatz, Werklohn, Umsatzsteuer, Prozesskosten und Zinsen von gesamt über 30 Mio. € klageweise geltend gemacht. Das Schiedsgericht hat mit Schiedsspruch vom 21.7.2023 die Ansprüche des Generalunternehmers überwiegend abgewiesen. Mit Abschluss eines Vergleichs im Dezember 2023 wurde dieses und ein, sich auch auf dieselbe Projektentwicklung beziehendes zweites Schiedsverfahren rechtskräftig beendet.

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine erste (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € sowohl gegen die Republik Österreich als auch gegen das Bundesland Kärnten eingebracht. Diese beiden Klagen stützen sich auf die strafrechtliche Anklage gegen den ehemaligen österreichischen Finanzminister Grasser und andere Angeklagte wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im Dezember 2020 hat das Strafericht in erster Instanz Herrn Grasser und andere Angeklagte verurteilt, wobei die Nichtigkeitsbeschwerden und Berufungen noch anhängig sind. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die erste Klage von CA Immo AG auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung ab; die Berufung von CA Immo AG gegen dieses Urteil ist anhängig. Die zweite Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass die zweite Klage auf Schadenersatz nicht von den Gerichtsgebühren befreit ist (die im Jahr 2021 gezahlt wurden).

Mit Stichtag 31.12.2023 sind (aus den Vorjahren) insgesamt drei Anfechtungsklagen zu verschiedenen Hauptversammlungen anhängig. Diese richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Im Berichtsjahr ergingen zu sämtlichen Verfahren Entscheidungen erster bzw. zweiter Instanz, die teils entsprechend, teils entgegen der Rechtsauffassung von CA Immo AG entschieden wurden. Alle drei Verfahren befinden sich nunmehr im Rechtsmittelverfahren. Sämtliche Entscheidungen betrafen bislang lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers).

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung/Renovierung von Liegenschaften in Deutschland in Höhe von 110.471 Tsd. € (31.12.2022: 80.416 Tsd. €), in Osteuropa in Höhe von 2.449 Tsd. € (31.12.2022: 1.645 Tsd. €) und in Österreich in Höhe von 208 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2023 sonstige finanzielle

Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 10.408 Tsd. € (31.12.2022: 10.820 Tsd. €).



Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus zum 31.12. laufenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Im Folgejahr	226.886	200.055
im zweiten Jahr	208.011	176.038
im dritten Jahr	184.626	135.331
im vierten Jahr	148.969	106.750
im fünften Jahr	117.223	71.130
nach mehr als 5 Jahren	316.994	261.624
Gesamt	1.202.709	950.929

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).



Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn


- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;
- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.


CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2027), Frankfurt (bis 2028) und Wien (bis 2026), gemietete Stellplätze, Software, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt werden würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 75 Tsd. € (2022: 96 Tsd. €) und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 41 Tsd. € (2022: 47 Tsd. €). Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.793 Tsd. € (2022: 4.190 Tsd. €) aus.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein substantielles Substitutionsrecht hat. Ist der Lieferant aufgrund des Vertrags in der Lage während des Verwendungszeitraums den Vermögenswert tatsächlich durch einen anderen zu tauschen und entsteht ihm aus dem Tausch ein wirtschaftlicher Nutzen, so handelt es sich um keinen identifizierten Vermögenswert – der Ansatz eines Nutzungsrechts erfolgt nicht. Cloud-Software Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software meist nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögenswerts. Die Kosten für die Software werden über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die Starwood Capital Group (“Starwood”) (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	48.009	64.391
Ausleihungen	11.565	10.562
Forderungen	5.154	7.643
Verbindlichkeiten	4.973	20.117
Rückstellungen	6.856	6.252
	2023	2022
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	-772	26.475
Sonstige Erlöse	239	262
Sonstige Aufwendungen	-1.965	-1.727
Zinserträge	353	646

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 0 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €). Die marktübliche Verzinsung der Ausleihungen wird laufend dokumentiert und überwacht. Die Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die erhaltene Dividende für Vorabgewinne von einem Gemeinschaftsunternehmen. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG von rund 59,09% des Grundkapitals auf rund 59,83%. Zum 31.12.2023 hält SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. 63.719.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immobilien Anlagen AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group (“Starwood“) kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Silvia Schmitt-Walgenbach (von 1.1.2022 bis 31.3.2023)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2023 5.661 Tsd. € (2022: 2.927 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 312 Tsd. € (2022: 214 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.346 Tsd. € (2022: 1.606 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.116 Tsd. € (2022: 1.460 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 151 Tsd. € (2022: 54 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 79 Tsd. € (2022: 92 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 2.090 Tsd. € (2022: 1.321 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen im Berichtsjahr belief sich auf 2.225 Tsd. € und beinhalten eine Abfindungszahlung sowie Stay-on-Bonuszahlungen (2022: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 432 Tsd. € (31.12.2022: 375 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2023 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen in Höhe von 494 Tsd. € (31.12.2022: 937 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 476 Tsd. € ausbezahlt.

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 2023 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2023 Rückstellungen in Höhe von 1.684 Tsd. € (31.12.2022: 1.460 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI Programme Rückstellungen in Höhe von 2.786 Tsd. € (31.12.2022: 2.229 Tsd. €).

AufsichtsratVon der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton

David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. (FH) Sebastian Obermair

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

Im Geschäftsjahr 2023 (für 2022) gelangte eine Gesamtvergütung von 219 Tsd. € (2022: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 71 Tsd. € (2022: 133 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 49 Tsd. € erfasst (2022:

86 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 5 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2022: 40 Tsd. €) und 28 Tsd. € (2022: 34 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 16 Tsd. € an (2022: 12 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2023 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 75 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2023 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immobilien Anlagen AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2023 durchschnittlich 320 Angestellte in Vollzeitäquivalenten (2022: 361), wovon durchschnittlich 69 Angestellte (2022: 76) in Österreich, 198 Angestellte (2022: 220) in Deutschland und 53 Angestellte (2022: 65) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren. In Rumänien waren durchschnittlich 0 Angestellte (2022: 13) beschäftigt.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Tsd. €	2023	2022
Abschlussprüfung	439	424
Sonstige Bestätigungsleistungen	156	161
Gesamt	595	585

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.342 Tsd. € (2022: 1.376 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.248 Tsd. € (2022: 1.221 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2024 fand das Closing für den Verkauf einer Immobilie in Wien, Österreich, statt.

Mit 31.1.2024 hat die CA Immo Gruppe die deutsche Baudienstleistungsgesellschaft omniCon, eine 100%ige Tochtergesellschaft, verkauft.

9.8. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2023 ²⁾
CA Immo d.o.o.	Belgrad	44.623.214	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.685.767.489	RSD	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Zehn GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary Kft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	277.100.000	HUF	100	VK	
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	VK	
EUROPOLIS City Gate Kft.	Budapest	13.100.000	HUF	100	VK	
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	VK	
KILB Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	VK	
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-acht GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Deutschland GmbH	Frankfurt	5.000.000	EUR	99,7	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	AEJV	
CA Immo Holding B.V. i.L.	Hoofddorp	1.800.000	EUR	100	VK	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Real Estate Managment Czech Republic s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Alfa, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Amazon, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Beta, s.r.o.	Prag	73.804.000	CZK	100	VK	
RCP Delta, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Gama, s.r.o.	Prag	96.931.000	CZK	100	VK	
RCP ISC, s.r.o.	Prag	1.000.000	CZK	100	VK	
RCP Zeta, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	VK	
CA Immo New City Sp. z o.o. i.L.	Warschau	796.000	PLN	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/Erst- konsolidierung in 2023
CA Immo P14 Sp. z o.o.	Warschau	10.000	PLN	100	VK	
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND Sp. z o.o.	Warschau	565.000	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	VK	
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	VK	
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2023 99,7 % der Anteile an der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (kurz Frankfurt). Im Konzernabschluss sind daher auch die folgenden Tochtergesellschaften und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen der CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt, enthalten:

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/Erst- konsolidierung in 2023 ²⁾
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Am Karlsbad 11 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 02 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Friedrich-List-Ufer Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße 20 GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Pohlstraße Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 1 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer BT 2 Betriebs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Berlin	2.500.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Upbeat Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Berlin	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG i.L.	Frankfurt	200.000	EUR	100	VK	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH i.L.	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2023 ²⁾
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf Kasernenstraße GmbH	Frankfurt	37.503	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Alpha GmbH	Frankfurt	25.100	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Beta GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Gamma GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	G
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	50,1	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50,1	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG i.L.	Grünwald	5.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,3 ³⁾	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,9	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2023
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Mainz Hafenspitze GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Quartiersgarage GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinallee III GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	Mainz	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Mainz Verwaltungs GmbH	Mainz	25.000	EUR	100	VK	
Mainzer Hafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	50	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ²⁾	AEJV	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 20.3.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 20.3.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

<i>Titel</i>	Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<i>Risiko</i>	<p>Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.743.374 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 344.090. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR -532.004 erfasst.</p> <p>Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.</p> <p>Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige</p>

Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel "3.1 Langfristiges Immobilienvermögen" im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

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

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

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

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten

Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 20. März 2024

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2023

23

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023	1
Bilanz zum 31.12.2023	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	5
Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2023	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

BEILAGE 2

Lagebericht	28
Erklärung des Vorstandes gemäß § 124 Börsegesetz	61
Bestätigungsvermerk	62

BILANZ ZUM 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	111.295,05	315
	111.295,05	315
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	174.807.224,21	179.466
davon Grundwert: 27.195.344,54 €; 31.12.2022: 26.964 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.008,25	722
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	164.503,83	51
	175.508.736,29	180.239
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.004.938.782,46	3.175.900
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.151.587,84	178.758
3. Beteiligungen	245.851,50	246
	3.095.336.221,80	3.354.904
	3.270.956.253,14	3.535.458
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	929.100,43	855
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	88.652.518,75	3.279
3. Sonstige Forderungen	884.136,33	192
	90.465.755,51	4.326
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	215.027.475,28	292.501
	305.493.230,79	296.827
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.024.964,69	6.487
D. Aktive latente Steuern	789.343,09	1.229
	3.582.263.791,71	3.840.001

Passiva	31.12.2023	31.12.2022
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	774.229
Eigene Anteile	- 63.830.868,99	- 49.875
	710.398.148,03	724.354
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	63.830.868,99	49.875
IV. Bilanzgewinn	460.572.473,47	439.080
davon Gewinnvortrag: 90.558.656,55 €; 31.12.2022: 440.139 Tsd. €		
	2.233.760.109,58	2.212.268
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	333.507,48	344
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	527.102,00	467
2. Steuerrückstellungen	860.000,00	5
3. Sonstige Rückstellungen	11.811.170,37	12.869
	13.198.272,37	13.341
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.175.000.000,00	1.291.621
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 175.000.000,00 €; 31.12.2022: 116.621 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.000.000.000,00 €; 31.12.2022: 1.175.000 Tsd.€		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.897.138,15	153.788
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.390.021,45 €; 31.12.2022: 3.275 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 132.507.116,70 €; 31.12.2022: 150.513 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.791,55	627
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 657.911,27 €; 31.12.2022: 591 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 87.880,28 €; 31.12.2022: 36 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.067.881,32	145.237
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.067.881,32 €; 31.12.2022 145.237 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.483.327,87	18.671
davon aus Steuern: 292.462,83 €; 31.12.2022: 1.002 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 151.455,17 €; 31.12.2022: 156 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 12.718.327,49 €; 31.12.2022: 15.177 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.765.000,38 €; 31.12.2022: 3.494 Tsd. €		
	1.331.194.138,89	1.609.944
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 194.834.141,53 €; 31.12.2022: 280.901 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.136.359.997,36 €; 31.12.2022: 1.329.043 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.777.763,39	4.104
	3.582.263.791,71	3.840.001

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	€	2023 €	Tsd. €	2022 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		29.465.514,19		33.283
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	368.506,67		10.568	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	197.850,64		357	
c) Übrige	1.195.872,27	1.762.229,58	1.411	12.336
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 13.043.835,91		- 12.289	
b) Soziale Aufwendungen	- 4.259.546,39	- 17.303.382,30	- 2.684	- 14.973
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 221.377,72 €; 2022: 234 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 1.817.691,24 €; 2022: 259 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 2.036.547,02 €; 2022: 1.998 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.674.017,87		- 7.222
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 66.000,00 €; 2022: 0 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 463.454,99		- 705	
b) Übrige	- 18.083.379,28	- 18.546.834,27	- 16.041	- 16.746
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		- 11.296.490,67		6.678
7. Erträge aus Beteiligungen		623.248.718,29		28.184
davon aus verbundenen Unternehmen: 623.087.254,37 €; 2022: 28.101 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.773.071,40		8.420
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.773.071,40 €; 2022: 8.420 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.257.359,60		3.816
davon aus verbundenen Unternehmen: 192.187,50 €; 2022: 0 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		1.133.386,77		15.065
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		- 186.986.782,86		- 5.765
a) Abschreibungen: 175.031.335,71 €; 2022: 5.761 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 186.986.781,86 €; 2022: 5.765 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 26.351.403,81		- 26.853
davon betreffend verbundene Unternehmen: 2.630.333,32 €; 2022: 302 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		421.074.349,39		22.867
14. Ergebnis vor Steuern		409.777.858,72		29.545
15. Steuern vom Einkommen		11.199.328,52		1.843
davon Aufwand latente Steuern: 439.485,77 €; 2022: Ertrag 564 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		420.977.187,24		31.388
17. Zuweisung Gewinnrücklagen		- 50.963.370,32		- 32.447
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		90.558.656,55		440.139
19. Bilanzgewinn		460.572.473,47		439.080

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist derzeit von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die unmittelbaren Auswirkungen sind Probleme in den globalen Lieferketten, höhere Inflation, geringeres Wachstum und Unsicherheit bzw. Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische und belarussische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz der sinkenden Rohstoffpreise und abschwächenden Inflation im zweiten Halbjahr 2023 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen haben den Immobilien Sektor signifikant verändert. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten. Diese Umstände haben aufgrund ihrer wirtschaftlichen Tragweite und dem – sektoral unterschiedlichen – Einfluss auf die Kapital- und Immobilienmärkte ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Bewertung von Immobilien.

Auswirkungen auf die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo AG über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. € zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit. Darüberhinaus bestehen in Tochtergesellschaften noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die finanzierenden Banken sukzessive valutiert werden.

Die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften sind im Vergleich zu den Vorjahren von höheren Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Leitzinsen und Risikoprämien sowie von steigenden Preisen im Baugewerbe betroffen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert. Entwicklungsprojekte von Tochtergesellschaften können oftmals mit Kostenüberschreitungen und Verzögerungen der Fertigstellung verbunden sein. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der Baukosten Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in 2023 führte zu einem weiteren

Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte und damit der stillen Reserven in Beteiligungen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

Nichtsdestotrotz sind die Folgen, aufgrund der anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten, auf das aktuell bereits schwierige Umfeld des Immobilienmarktes noch nicht abschließend absehbar. Aufgrund des Inflationsdruckes und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie weitere die globale Wirtschaft belastende Faktoren ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Konsumenten- und Investorenklima rasch den neuen Gegebenheiten anpassen kann, was zu einer erhöhten Marktvolatilität in Kombination mit der beobachtbaren, stark reduzierten Marktliquidität einhergehen kann. Die Transaktionsvolumina sind deutlich unter den Werten der Vorjahre geblieben.

Die Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Im Zuge der gestiegenen Basiszinsen und Risikoprämien in den Jahren 2022 und 2023 sind die Kosten für Neufinanzierungen deutlich gestiegen. Die Finanzierungsstrategie der CA Immo AG basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren. Die Bankfinanzierungen und Anleihen in der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Kennzahlen wie Verschuldungsgrad (Loan-to-Value-Ratios) und Zinsdeckung (Interest Service Coverage Ratio). Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, wie zum Beispiel DSCR, LTV, LTC) kommt. Covenant Verletzung bei besicherten Objekten der CA Immo AG und jener der Tochtergesellschaften sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Das vierteljährliche, interne Covenant Testing auf Einzelobjektbasis ist die Grundlage eines proaktiven Handelns gegenüber den Finanzierungspartnern. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

2. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

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

3. Umlaufvermögen

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

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind.

4. Rechnungsabgrenzungen

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

Cloud-Software-Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögensgegenstandes. Kosten für die Softwareentwicklung werden abgegrenzt und über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Vorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % (31.12.2022: für die Realisierung in 2023 von 24 % bzw. ab 2024 von 23 %) 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 20 % Gruppensteuersatz (statt 23 % Körperschaftsteuer; 31.12.2022: 20 % / 21 % statt 23 % / 24 %) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustvorträgen wird nicht angesetzt.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

7. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 690 % (31.12.2022: 630 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,38 % (31.12.2022: 3,22 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 8,20 % (31.12.2022: 7,10 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters für Angestellte, maximal 25 Jahre, bzw. bis zum Vertragsende für Vorstände. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2023 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 11 inländische Gruppenmitglieder (2022: 11).

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 21 % (in 2024: 20%), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 24 % (in 2024: bis zu 23 %), 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 31.12.2023 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 12.980 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 23 % (31.12.2022: 20.646 Tsd. € mit einem Körperschaftsteuersatz von 24 %) geschätzt.

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

10. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten bzw. Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 6 Objekte (31.12.2022: 6 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 2023 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 66 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) sowie Zuschreibungen in Höhe von 298 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 175.031 Tsd. € (2022: 5.761 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 620 Tsd. € (2022: 1.330 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.004.939 Tsd. € (31.12.2022: 3.175.900 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung/Liquidation von 2 Gesellschaften bzw. aus Kapitalrückzahlungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	31.089	34.589
Vaci 76 Kft, Budapest	23.527	25.426
RCP Amazon, s.r.o., Prag	19.986	28.788
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	12.650	22.700
Duna Irodaház Kft., Budapest	0	19.439
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	0	16.596
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	0	13.608
Sonstige unter 7 Mio. €	2.900	17.612
	90.152	178.758

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 51.075 Tsd. € (31.12.2022: 74.777 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 wechselmäßige Verbriefung von Forderungen.

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 929 Tsd. € (31.12.2022: 855 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.655	1.385
Forderungen aus Ausschüttungen	58.400	0
Forderungen aus kurzfristigen Finanzierungen	15.000	0
Forderungen aus Steuerumlagen	12.718	1.894
Sonstige Forderungen	880	0
	88.653	3.279

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 884 Tsd. € (31.12.2022: 192 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern (31.12.2022: Zinsabgrenzung).

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Disagio Anleihen	3.802	5.559
Sonstige	1.223	929
	5.025	6.487

d) Aktive latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Grundstücke und Bauten	- 3.784	- 3.990
Personengesellschaften	0	14
Nebenkosten Anleihen	2.850	4.069
Nebenkosten sonstige Finanzierungen	858	1.188
Rückstellungen für Abfertigungen	49	47
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3.459	4.014
Bemessungsgrundlage 23 % Steuersatz (31.12.2022: 23 % / 24 %)	3.432	5.342
Daraus resultierende aktive latente Steuer	789	1.229
Stand am 31.12.	789	1.229

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Stand am 1.1. aktive latente Steuer	1.229	665
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	- 440	564
Stand am 31.12. aktive latente Steuer	789	1.229

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2022: 774.229.017,02 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2022: 106.496.422) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 8.780.037 Stück (31.12.2022: 6.860.401) eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 63.830.868,99 € (31.12.2022: 49.875.115,27 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und zwei Arbeitnehmervertretern.

Am 3.5.2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 19.10.2022 wurde das Aktienrückkaufprogramm planmäßig beendet. Es wurden 1.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 0,94% entspricht. Der Gesamtwert der erworbenen Aktien lag bei insgesamt 30.327.788,47 €. CA Immo AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms am 19.10.2022 6.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 6,4% entsprach.

In der Folge beschloss der Vorstand am 19.12.2022 auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6.5.2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Am 31.8.2023 wurde das Aktienrückkaufprogramm vorzeitig beendet. Es wurden 2.000.000 Inhaberaktien erworben, was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €. Die CA Immobilien Anlagen AG hielt nach Beendigung des Rückkaufprogramms sowie auch zum 31.12.2023 insgesamt 8.780.037 eigene Aktien (31.12.2022: 6.860.401 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 106.496.426 Stück (31.12.2022: 106.496.426) ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 8,2% (31.12.2022: 6,4%) der stimmberechtigten Aktien.

Der zum 31.12.2023 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 460.572 Tsd. € (31.12.2022: 439.080 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 789 Tsd. € (31.12.2022: 1.229 Tsd €) einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2023).

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

Tsd. €	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022
Anschaffungskosten im Grundkapital	63.831	13.956	49.875
Anschaffungskosten in Gewinnrücklagen	115.263	37.008	78.256
Anschaffungskosten eigene Aktien gesamt	179.094	50.963	128.131
Anpassung Rücklage für eigene Aktien	- 115.263	- 37.008	- 78.256
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	63.831	13.956	49.875

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt.

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 334 Tsd. € (31.12.2022: 344 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 527 Tsd. € (31.12.2022: 467 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 860 Tsd. € (31.12.2022: 5 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Prämien	8.467	8.435
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.127	1.226
Bauleistungen	689	1.069
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	593	795
Finanzierungskosten	420	420
Sonstige	515	924
	11.811	12.869

Vorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme:

Short / Long Term Incentive-Programm des Vorstandes (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie war bis 30.6.2023 mit 200% des Jahresbruttogehalts bzw. ist seit 1.7.2023 mit 125% des Jahresbruttogehalts (Short Term Incentive) 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. Der Short Term Incentive wird gemäß Zielerreichungsgrad zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis einschließlich 2021 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% flossen in ein Long Term Incentive (LTI)-Modell und werden nach Ablauf einer

gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in Cash – nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres. Die letzte Tranche dieses LTI-Programms läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025).

Der Long-Term Incentive Teil für das Jahr 2022 wurde an das LTI-Programm für ausgewählte Schlüsselkräfte angeglichen (Laufzeit der Tranche (LTI) 2023-2026, Auszahlung im Jahr 2027).

Beginnend mit 1.7.2023 erfolgt die Auszahlung des STI-Programmes entsprechend der Zielerreichung zu 100% im Folgejahr.

Long Term Incentive Programm (LTI)

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Die Long Term Incentive (LTI) Programme, die bis 2022 anzuwenden sind, sind revolving und sehen kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Schlüsselkraft 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.

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.

Performance Share Unit-Programm (PSU)

Im Jahr 2023 wurde das LTI-Programm für den Vorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Vorstands und der Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristig positive Gesamtaktionärsrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des LTI werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (50 Mio. €) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Dar-

über hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z.B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352), wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des LTI erforderlich ist, beträgt 9% p.a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Aktienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Aktienkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2023 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	175.000	1.000.000	0	1.175.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.390	62.040	70.467	135.897
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658	88	0	746
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.068	0	0	3.068
Sonstige Verbindlichkeiten	12.718	3.295	470	16.483
Summe	194.834	1.065.423	70.937	1.331.194

31.12.2022 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	116.621	1.175.000	0	1.291.621
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.275	77.613	72.900	153.788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	591	36	0	627
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	145.237	0	0	145.237
Sonstige Verbindlichkeiten	15.177	3.169	325	18.671
Summe	280.901	1.255.818	73.225	1.609.944

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2023 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
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
	1.175.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 62.813 Tsd. € (31.12.2022: 80.790 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind, sowie ein gezeichnetes Schuldscheindarlehen in Höhe von 72.000 Tsd. € inkl. Zinsabgrenzungen.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 2.448 Tsd. € (31.12.2022: 237 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 620 Tsd. € sonstige Verbindlichkeiten (31.12.2022: 145.000 Tsd. € kurzfristige Finanzierung einer Tochtergesellschaft).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen gegenüber Versicherungen in Höhe von 3.000 Tsd. € (31.12.2022: 3.000 Tsd. €) und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 9.539 Tsd. € (31.12.2022: 12.335 Tsd. €). Ebenfalls enthalten ist die erhaltene Anzahlung für den Verkauf einer Immobilie in Höhe von 1.500 Tsd. € (31.12.2022: 0 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Investitionszuschüsse von Mietern	3.459	3.640
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	319	464
	3.778	4.104

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2023 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2023 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2022 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	694.720	€	694.720	465.002
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	17.133	€	17.133	20.148
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	3.390	€	3.390	15.699
	715.243		715.243	500.850

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

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

Für Ansprüche Dritter gegen verkaufte Projektgesellschaften haftet CA Immo AG aufgrund von Nachhaftungen in Höhe von 40% eines allfälligen gerichtlich (per rechtskräftigem Urteil) festgestellten Anspruchs.

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

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine erste (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € sowohl gegen die Republik Österreich als auch gegen das Bundesland Kärnten eingebracht. Diese beiden Klagen stützen sich auf die strafrechtliche Anklage gegen den ehemaligen österreichischen Finanzminister Grasser und andere Angeklagte wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im Dezember 2020 hat das Strafgericht in erster Instanz Herrn Grasser und andere Angeklagte verurteilt, wobei die Nichtigkeitsbeschwerden und Berufungen noch anhängig sind. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die erste Klage von CA Immo AG auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung ab; die Berufung von CA Immo AG gegen dieses Urteil ist anhängig. Die zweite Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass die zweite Klage auf Schadenersatz nicht von den Gerichtsgebühren befreit ist (die im Jahr 2021 gezahlt wurden).

Mit Stichtag 31.12.2023 sind (aus den Vorjahren) insgesamt drei Anfechtungsklagen zu verschiedenen Hauptversammlungen anhängig. Diese richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Im Berichtsjahr ergingen zu sämtlichen Verfahren Entscheidungen erster bzw. zweiter Instanz, die teils entsprechend, teils entgegen der Rechtsauffassung von CA Immo AG entschieden wurden. Alle drei Verfahren befinden sich nunmehr im Rechtsmittelverfahren. Sämtliche Entscheidungen betrafen bislang lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers).

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 697 Tsd. € (31.12.2022: 740 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 2.016 Tsd. € (31.12.2022: 2.780 Tsd. €). Der Mietvertrag für das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1 ist bis 31.12.2026 abgeschlossen.

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 0 Tsd. € (31.12.2022: 92 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 0 Tsd. € (31.12.2022: 92 Tsd. €).

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2023	per 31.12.2023	zinssatz	Zeitwert 31.12.2023	angesetzt 31.12.2023
06/2017	06/2027	10.188	0,79%	3M-EURIBOR	534	0
06/2017	06/2027	24.911	0,76%	3M-EURIBOR	1.299	0
08/2017	12/2029	27.715	1,12%	3M-EURIBOR	1.675	0
		62.814			3.508	0

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2022	per 31.12.2022	zinssatz	Zeitwert 31.12.2022	angesetzt 31.12.2022
06/2017	06/2027	10.428	0,79%	3M-EURIBOR	967	0
06/2017	06/2027	25.866	0,76%	3M-EURIBOR	2.355	0
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	3.074	0
		65.090			6.396	0

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

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

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2023	2022
Mieterträge Immobilien	15.311	14.694
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.462	4.226
Managementenerlöse	8.798	13.615
Sonstige Umsatzerlöse	895	748
	29.466	33.283

Nach Regionen

Tsd. €	2023	2022
Österreich	22.341	24.036
Deutschland	2.345	3.559
Osteuropa	4.780	5.688
	29.466	33.283

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen betreffen in 2023 im Wesentlichen die Zuschreibung eines Grundwertes sowie in 2022 den Verkauf einer Liegenschaft.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen – wie im Vorjahr – im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsberatung und sonstige Beratungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.196 Tsd. € (2022: 1.411 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 17.303 Tsd. € (2022: 14.973 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 67 Dienstnehmer gerechnet auf Vollzeitbasis (2022: 76) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	139	160
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	82	74
	221	234

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

Tsd. €	2023	2022
Zahlungen Abfertigung Vorstände	1.525	0
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände	57	64
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	4	7
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	144	124
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	88	64
	1.818	259

Abschreibungen

Tsd. €	2023	2022
Abschreibung immaterielles Vermögen	204	342
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.197	6.623
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	66	0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205	250
Geringwertige Wirtschaftsgüter	2	7
	6.674	7.222

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Tsd. €	2023	2022
Grundbesitzabgaben	140	168
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	323	537
	463	705

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2023	2022
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.327	4.061
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.055	1.184
Instandhaltungsaufwendungen	875	547
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	383	150
Sonstige	121	50
Zwischensumme	6.761	5.992
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	4.179	4.333
Verwaltungs- und Managementkosten	2.084	717
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	1.047	384
Weiterbelastungen	954	1.094
Büromiete inklusive Betriebskosten	785	758
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	586	730
Lizenzen	378	338
Versicherungen allgemein	305	331
Aufsichtsratsvergütungen	82	257
Sonstige	922	1.107
Zwischensumme	11.322	10.049
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	18.083	16.041

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 529.568 Tsd. € (2022: 28.099 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 35.280 Tsd. € (2022: 84 Tsd. €). Darüber hinaus wird in Höhe von 58.400 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €) eine für 2023 beschlossene und im Bilanzerstellungszeitraum bereits ausgeschüttete Dividende einer österreichischen Tochtergesellschaft erfasst.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Tsd. €	2023	2022
Zinserträge aus Derivatgeschäften	1.472	197
Bewertung von Derivatgeschäften	0	3.547
Sonstige	2.785	72
	4.257	3.816

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen:

Tsd. €	2023	2022
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	620	1.330
Verkauf von Finanzanlagen	99	13.735
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	414	0
	1.133	15.065

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2023	2022
Abschreibung von Finanzanlagen	175.031	5.761
Verlust aus dem Abgang	11.956	4
	186.987	5.765
davon ausschüttungsbedingt	178.869	0

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2023	2022
Zinsen für Anleihen	16.137	19.498
Zinsen für sonstige Kredite	3.949	3.459
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.635	1.905
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	2.630	302
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	0	822
Verwahrentgelte	0	817
Sonstige	0	50
	26.351	26.853

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2023	2022
Steuerumlage Gruppenmitglieder	12.187	1.942
Körperschaftsteuer	- 549	- 663
Latente Steuern	- 440	564
Steuerertrag	11.199	1.843

SONSTIGE ANGABEN**13. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

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

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

14. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Silvia Schmitten-Walgenbach (von 1.1.2022 bis 31.03.2023)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2023 5.661 Tsd. € (2022: 2.927 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 312 Tsd. € (2022: 214 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.346 Tsd. € (2022: 1.606 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.116 Tsd. € (2022: 1.460 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 151 Tsd. € (2022: 54 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 79 Tsd. € (2022: 92 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 2.090 Tsd. € (2022: 1.321 Tsd. €). Die Höhe der Sonderzahlungen im Berichtsjahr belief sich auf 2.225 Tsd. € und beinhalten eine Abfindungszahlung sowie Stay-on-Bonuszahlungen (2022: 0 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 432 Tsd. € (31.12.2022: 375 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2023 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen in Höhe von 494 Tsd. € (31.12.2022: 937 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 476 Tsd. € ausbezahlt.

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 2023 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2023 Rückstellungen in Höhe von 1.684 Tsd. € (31.12.2022: 1.460 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI-Programme Rückstellungen in Höhe von 2.786 Tsd. € (31.12.2022: 2.229 Tsd. €).

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton

David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. (FH) Sebastian Obermair

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

Im Geschäftsjahr 2023 (für 2022) gelangte eine Gesamtvergütung von 219 Tsd. € (2022: 309 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 71 Tsd. € (2022: 133 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 49 Tsd. € erfasst (2022: 86 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 4 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2022: 40 Tsd. €) und 29 Tsd. € (2022: 34 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 16 Tsd. € an (2022: 12 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2023 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 75 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2023 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Sarah Broughton, David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. größter Einzelaktionär der CA Immo AG. Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an CA Immo AG von rund 59,09% des Grundkapitals auf rund 59,83%. Zum 31.12.2023 hält SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. 63.719.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

15. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 67 (2022: 76) Angestellte (in Vollzeitäquivalenten).

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

17. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

18. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 460.572.473,47 € eine Dividende von 0,80 € je Aktie, somit insgesamt 78.173.111,20 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 382.399.362,27 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 20.3.2024



Keegan Viscius
(CEO)

Der Vorstand



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	3.378.850,52	0,00	0,00	0,00	3.378.850,52
	3.378.850,52	0,00	0,00	0,00	3.378.850,52
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	28.421.927,58	0,00	0,00	0,00	28.421.927,58
b) Gebäudewert	237.939.428,63	1.266.881,43	13.175,64	50.620,00	239.243.754,42
	266.361.356,21	1.266.881,43	13.175,64	50.620,00	267.665.682,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	3.330.994,85	53.322,76	667.343,83	0,00	2.716.973,78
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	50.620,00	164.503,83	0,00	- 50.620,00	164.503,83
	269.742.971,06	1.484.708,02	680.519,47	0,00	270.547.159,61
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.395.888.824,42	17.088.679,26	151.515.308,71	0,00	3.261.462.194,97
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	178.758.095,99	0,00	88.606.508,15	0,00	90.151.587,84
3. Beteiligungen	246.751,50	0,00	900,00	0,00	245.851,50
	3.574.893.671,91	17.088.679,26	240.122.716,86	0,00	3.351.859.634,31
	3.848.015.493,49	18.573.387,28	240.803.236,33	0,00	3.625.785.644,44

Kumulierte Abschreibungen am 1.1.2023 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2023 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2023 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.23 €	Bilanzwert am 31.12.2023 €	Bilanzwert am 31.12.2022 €
3.063.561,46	203.994,01	0,00	0,00	3.267.555,47	111.295,05	315.289,06
3.063.561,46	203.994,01	0,00	0,00	3.267.555,47	111.295,05	315.289,06
1.458.109,59	66.000,00	297.526,55	0,00	1.226.583,04	27.195.344,54	26.963.817,99
85.436.805,19	6.196.656,91	0,00	1.587,35	91.631.874,75	147.611.879,67	152.502.623,44
86.894.914,78	6.262.656,91	297.526,55	1.587,35	92.858.457,79	174.807.224,21	179.466.441,43
2.609.335,18	207.366,95	0,00	636.736,60	2.179.965,53	537.008,25	721.659,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.503,83	50.620,00
89.504.249,96	6.470.023,86	297.526,55	638.323,95	95.038.423,32	175.508.736,29	180.238.721,10
219.988.385,51	175.031.335,71	620.000,00	137.876.308,71	256.523.412,51	3.004.938.782,46	3.175.900.438,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.151.587,84	178.758.095,99
899,00	0,00	0,00	899,00	0,00	245.851,50	245.852,50
219.989.284,51	175.031.335,71	620.000,00	137.877.207,71	256.523.412,51	3.095.336.221,80	3.354.904.387,40
312.557.095,93	181.705.353,58	917.526,55	138.515.531,66	354.829.391,30	3.270.956.253,14	3.535.458.397,56

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis		Eigenkapital		Jahresergebnis		Eigenkapital	
					31.12.2023		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2022	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	44.623.214	RSD	100	- 7.994	RSD	10.663	RSD	1.719	RSD	6.857	RSD
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.100.000	HUF	100	- 872.019	HUF	12.220.654	HUF	- 644.793	HUF	13.279.251	HUF
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	116.500	HUF	11.776.291	HUF	- 554.740	HUF	13.842.126	HUF
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	523.011	HUF	14.384.682	HUF	- 112.218	HUF	18.205.507	HUF
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	100	8.059.243	HUF	9.413.056	HUF	218.525	HUF	2.377.743	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	558.497	HUF	4.764.603	HUF	272.644	HUF	4.206.106	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	342.543	HUF	9.531.814	HUF	- 238.129	HUF	10.412.019	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	1.001.992	HUF	6.567.302	HUF	- 158.569	HUF	5.565.310	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 743	EUR	15.909	EUR	- 541	EUR	16.651	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	346	EUR	846	EUR	330	EUR	830	EUR
CA Immo Holding B.V. i.L.	Hoofddorp	1.800.000	EUR	100	- 74	EUR	7	EUR	489	EUR	90	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 42.309	CZK	241.165	CZK	103.274	CZK	283.473	CZK
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	47.956.320	PLN	100	- 6.591	PLN	62.622	PLN	2.026	PLN	71.114	PLN
CA Immo New City Sp.z.o.o i.L.	Warschau	796.000	PLN	100	- 27	PLN	297	PLN	- 1.333	PLN	324	PLN
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	- 10.554	PLN	139.253	PLN	13.180	PLN	166.108	PLN
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	140.921.250	PLN	100	- 4.698	PLN	163.959	PLN	- 11.609	PLN	138.177	PLN
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	55.093.000	PLN	100	- 14.927	PLN	83.642	PLN	- 2.841	PLN	76.069	PLN
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	- 13.681	PLN	148.955	PLN	6.113	PLN	162.636	PLN
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	5.050.000	PLN	100	- 31.735	PLN	250.392	PLN	4.437	PLN	282.127	PLN
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	2.050.000	PLN	100	10.339	PLN	239.616	PLN	100	PLN	247.118	PLN
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	155.490.900	PLN	100	1.757	PLN	162.579	PLN	12.260	PLN	184.121	PLN
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	488	EUR	10.644	EUR	463	EUR	10.806	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	111.887	EUR	1.827.073	EUR	- 2.741	EUR	2.085.186	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100.000	EUR	100	6.676	EUR	308.139	EUR	5.663	EUR	435.463	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	58.763	EUR	58.798	EUR	4.810	EUR	13.363	EUR

Die Angaben für 2023 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2023

23

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Serbien vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Eine weitere Tochter- bzw. Holdinggesellschaft besteht – nach der Liquidation aller zypriotischen Gesellschaften sowie dem Ausstieg aus Rumänien – nunmehr lediglich noch in den Niederlanden. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 umfasst der Konzern insgesamt 145 Gesellschaften (31.12.2022: 144) mit 348 Mitarbeitern (31.12.2022: 392). In Vollzeitäquivalenten (FTE) beträgt der Mitarbeiterstand zum Stichtag 31. Dezember 2023 307,4 (31.12.2022: 346,4). Exklusive omniCon beträgt die Mitarbeiterzahl zum Stichtag 31.12.2023 264 sowie die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE) 229,75.

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

Die Kernregionen umfassen Deutschland, Österreich, Polen und Tschechien. Im Geschäftsjahr 2023 wurde im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms die Einstufung Ungarns als nicht-strategischer Markt beschlossen und gleichzeitig der Vorstand ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg einzuleiten, sei es durch den Verkauf der Plattform, eines Teilportfolios oder einzelner Immobilien.

Während sich die Geschäftstätigkeit in Deutschland auf die Städte Berlin, München, Frankfurt und Düsseldorf konzentriert, liegt der strategische Fokus in den übrigen Ländern auf den jeweiligen Hauptstädten (Wien, Warschau, Prag). Mit rund 66% am Gesamtportfolio fungiert Deutschland als wichtiger Ankermarkt des Unternehmens. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte

Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und CEE (31.12.2022: 5,9 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2023 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 241 Mio. € (31.12.2022: 261 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2023 ausschließlich Bestandsimmobilien sowie eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Bilanzwert von rund 347 Mio. € (31.12.2022: 477 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2023	31.12.2022
Österreich	12	13
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	100	95
- hiervon Joint Ventures	22	22
Zentral- und Osteuropa ²⁾	33	36
- hiervon Joint Ventures	0	0
Konzernweit	145	144
- hiervon Joint Ventures	22	22

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaft in den Niederlanden

Standort Deutschland

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

Die Bestandsimmobilien werden Großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die DRG Deutsche Realitäten GmbH – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Das Baumanagement wurde bis 31.12.2023

durch die CA Immo Konzerngesellschaft omniCon durchgeführt, die diese Dienstleistungen auch für Dritte erbringt.

Standort Zentral- und Osteuropa (CEE)

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

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das "Update zum Weltwirtschaftsausblick" des Internationalen Währungsfonds vom Januar 2024 zeigt, dass sich die globale wirtschaftliche Erholung von Covid-19, dem Ukraine-Krieg und der Lebenshaltungskostenkrise als unerwartet widerstandsfähig erweist. Die Inflation geht schneller als erwartet von ihrem Höchststand im Jahr 2022 zurück, wobei die Auswirkungen auf die Beschäftigung und die Wirtschaftstätigkeit geringer sind als erwartet. Dennoch dürften die hohen Zinssätze zur Inflationsbekämpfung und die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung angesichts der hohen Verschuldung das Wachstum im Jahr 2024 belasten.

Für 2024 wird ein globales Wachstum von 3,1% und für 2025 von 3,2% prognostiziert, wobei die Prognose für 2024 leicht über den Erwartungen liegt, da die Vereinigten Staaten und mehrere große Schwellen- und Entwicklungsländer widerstandsfähiger sind als erwartet und China fiskalische Unterstützung erhält. Die Prognose für 2024 - 2025 bleibt jedoch unter dem historischen (2000 - 2019) Durchschnitt von 3,8%, da die erhöhten Zentralbankzinsen zur Inflationsbekämpfung und die geringere fiskalische Unterstützung die Wirtschaftstätigkeit beeinträchtigen und das zugrunde liegende Produktivitätswachstum gering ist. Die Inflation geht in den meisten Regionen schneller zurück als erwartet. Die globale Gesamtinflation wird voraussichtlich auf 5,8% im Jahr 2024 und 4,4% im Jahr 2025 zurückgehen, wobei die Prognose für 2025 nach unten korrigiert wurde.

Angesichts der rückläufigen Inflation und des stetigen Wachstums ist die Wahrscheinlichkeit eines schwerwiegenden weltweiten Wirtschaftsabschwungs gesunken. Auf der anderen Seite könnte eine schnellere Inflationsreduzierung zu einer weiteren Lockerung der finanziellen Bedingungen führen. Eine lockerere Finanzpolitik als notwendig und in den Projektionen angenommen könnte zu einem vorübergehend höheren Wachstum führen, allerdings mit dem Risiko einer kostspieligeren späteren Anpassung. Eine stärkere Dynamik der Strukturreformen könnte die Produktivität mit positiven grenzüberschreitenden Spillover-Effekten steigern. Auf der anderen Seite könnten neue Rohstoffpreisspitzen aufgrund geopolitischer Schocks - einschließlich anhaltender Angriffe im Roten Meer - und Versorgungsunterbrechungen oder eine hartnäckigere zugrunde liegende Inflation die straffen monetären Bedingungen verlängern. Eine Verschärfung der Probleme des Immobiliensektors in China, Steuererhöhungen und Ausgabenkürzungen könnten das Wachstum ebenfalls hemmen.

Die unmittelbare Herausforderung für die politischen Entscheidungsträger besteht darin, den endgültigen Rückgang der Inflation auf den Zielwert geschickt zu steuern, die Geldpolitik auf der Grundlage der zugrundeliegenden Inflationsdynamik zu kalibrieren und eine weniger restriktive Haltung einzunehmen, wenn der Lohn- und Preisdruck eindeutig nachlässt. Da die Inflation zurückgeht und die Volkswirtschaften besser in der Lage sind, fiskalische Straffungen zu verkraften, ist gleichzeitig eine erneute Konzentration auf die Haushaltskonsolidierung von entscheidender Bedeutung, um die Haushaltskapazität für künftige Schocks wiederherzustellen, die Einnahmen für neue Ausgabenprioritäten zu erhöhen und den Anstieg der Staatsverschuldung zu bremsen. Gezielte und sorgfältig aufeinander abgestimmte Strukturreformen würden das Produktivitätswachstum und die Schuldentragfähigkeit stärken und die Konvergenz hin zu höheren Einkommensniveaus beschleunigen. Eine effizientere multilaterale Koordinierung ist unter anderem für die Schuldenregulierung erforderlich, um eine Schuldenkrise zu verhindern und Raum für notwendige Investitionen zu schaffen sowie die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Europa steht laut dem "Regional Economic Outlook for Europe" des IWF vom November 2023 an einem Scheideweg. Nach dem Energieschock durch den Ukraine-Krieg muss es sowohl der Preisstabilität als auch einem nachhaltigen, grünen Wachstum Priorität einräumen. Wirtschaftstätigkeit und Inflation haben sich aufgrund geldpolitischer Maßnahmen, nachlassender Angebotsschocks und sinkender Energiepreise abgekühlt. Ein anhaltendes Lohnwachstum könnte jedoch das Erreichen der Preisstabilität bis 2025 verzögern. Wird die Inflation jetzt vernachlässigt, besteht die Gefahr weiterer Wachstumseinbußen in einer Welt, die anfällig für Fragmentierung und Klimaschocks ist, die zu den langjährigen Produktivitäts- und Konvergenzproblemen Europas hinzukommen. Um das Potenzial Europas für ein starkes und grünes Wachstum freizusetzen, müssen die Länder Hindernisse für die wirtschaftliche Dynamik beseitigen, die Infrastruktur verbessern und ein unternehmensfreundliches Umfeld sowie Investitionen fördern. Die Zusammenarbeit auf europäischer Ebene und mit internationalen Partnern könnte Europa als Klimavorreiter positionieren und die wirtschaftliche Stabilität auf dem gesamten Kontinent stärken.

Im vierten Quartal 2023 blieb das saisonbereinigte BIP sowohl im Euroraum als auch in der EU im Vergleich zum Vorquartal stabil, wie aus einer vorläufigen Schnell-

schätzung von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, hervorgeht. Im dritten Quartal 2023 war das BIP in beiden Gebieten um 0,1% gesunken. Nach einer ersten Schätzung des Jahreswachstums für 2023, die auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten beruht, stieg das BIP sowohl in der Eurozone als auch in der EU um 0,5%. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres stieg das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2023 im Euroraum um 0,1% und in der EU um 0,2%, nach 0,0% in beiden Gebieten im Vorquartal.

Im Dezember 2023 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,4%, unverändert gegenüber November 2023 und niedriger als im Dezember 2022 (6,7%). In der EU lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 bei 5,9%, ebenfalls stabil gegenüber November 2023 und niedriger als im Dezember 2022 (6,1%).

Die jährliche Inflationsrate des Euroraums dürfte im Januar 2024 bei 2,8% liegen, verglichen mit 2,9% im Dezember. Betrachtet man die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum, so wird erwartet, dass Nahrungsmittel, Alkohol und Tabak im Januar die höchste Jahresrate aufweisen werden (5,7%, verglichen mit 6,1% im Dezember), gefolgt von Dienstleistungen (4,0%, unverändert gegenüber Dezember), Industriegütern ohne Energie (2,0%, verglichen mit 2,5% im Dezember) und Energie (-6,3%, verglichen mit -6,7% im Dezember).

In seiner letzten Sitzung am 7. März 2024 hat der EZB-Rat beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität bleiben daher unverändert bei 4,50%, 4,75% bzw. 4,00%. Seit der letzten Sitzung des EZB-Rats im Januar ist die Inflation weiter zurückgegangen. In den jüngsten Projektionen von Fachleuten der EZB ist die Inflation nach unten korrigiert worden, insbesondere für 2024. Der Grund dafür ist vor allem ein niedrigerer Beitrag der Energiepreise. Obwohl sich die meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation weiter abgeschwächt haben, bleibt der binnenwirtschaftliche Preisdruck hoch, was zum Teil einem starken Lohnwachstum zuzuschreiben ist. Die Finanzierungsbedingungen sind restriktiv, und die bisherigen Zinserhöhungen dämpfen weiterhin die Nachfrage, was zum Rückgang der Inflation beiträgt. Die Fachleute haben ihre Wachstumsprojektion für 2024 ebenso nach unten korrigiert. Sie gehen davon aus, dass sich die Konjunktur auf kurze Sicht weiter verhalten entwickeln wird, erwarten für die Zeit danach jedoch eine Erholung der Wirt-

schaft. Diese Entwicklung wird zunächst von den Konsumausgaben und später auch von der Investitionstätigkeit unterstützt. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2% zu sorgen. Auf Grundlage seiner aktuellen Beurteilung ist der EZB-Rat der Auffassung, dass sich die Leitzinsen auf einem Niveau befinden, das – wenn es lange genug aufrechterhalten wird – einen erheblichen Beitrag zu diesem Ziel leisten wird. Die zukünftigen Beschlüsse des EZB-Rats werden dafür sorgen, dass die Leitzinsen so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden. Bei der Festlegung der angemessenen Höhe und Dauer des restriktiven Niveaus wird der EZB-Rat auch künftig einen datengestützten Ansatz verfolgen. Seine Zinsbeschlüsse werden vor allem auf seiner Einschätzung der Inflationsaussichten vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen Transmission basieren.

Die CA Immo Gruppe ist im Vergleich zu den Vorjahren von höheren Finanzierungskosten aufgrund gestiegener Leitzinsen und Risikoprämien sowie steigender Preise in der Bauwirtschaft betroffen. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf die Immobilienbewertungen und Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Sowohl in Deutschland, Österreich als auch der CEE-Region begann das Jahr 2023 vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Turbulenzen. Während sich die Beschäftigung in Europa zwar besser entwickelte als erwartet, wirkten sich die Zinserhöhungen im Laufe des Jahres auf alle Wirtschaftszweige aus, wobei der Immobiliensektor hier von besonders stark betroffen war. Obwohl es gegen Ende des Jahres 2023 einen rückläufigen Trend in Bezug auf die Inflation gab, belasteten ihre anhaltenden Auswirkungen die wirtschaftlichen Entscheidungen. Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt führte dies zu stark gedämpften Investitionsstrategien von Mietern und Investoren gleichermaßen.

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien stand im Jahr 2023 vor großen Herausforderungen. Höhere Finanzierungskosten und eine unterschiedliche Dynamik in verschiedenen Immobiliensegmenten dämpften den Investitionswillen vieler Marktteilnehmer. Die Kapitalwerte wurden in allen Märkten durch den anhaltenden Renditeanstieg und das langsamere Mietwachstum negativ beeinflusst.

Die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien sind in Deutschland zwischen 125 Basispunkten (München) und 145 Basispunkten (Berlin) deutlich gestiegen. Da die Renditen bereits vor dem Stimmungsumschwung am Markt vergleichsweise höher waren, wirkte sich die Renditeverschiebung weniger stark auf die Spitzenrenditen in den CEE-Ländern aus. Diese stiegen zwischen 60 Basispunkten (Prag, Warschau) und 110 Basispunkten (Wien).

Das Jahr 2023 wird mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 64% gegenüber dem Vorjahr (alle Segmente) als Zeitraum mit der schwächsten Transaktionsaktivität seit über zehn Jahren in Erinnerung bleiben. Die Auswirkungen der Rahmenbedingungen auf Transaktionen von Büroimmobilien waren sogar noch gravierender: Die vier wichtigsten deutschen CA Immo Kernmärkte verzeichneten einen Rückgang auf knapp über 2,1 Mrd. € (-85% gegenüber dem Vorjahr). Die Transaktionsmärkte in CEE und Österreich konnten sich mit knapp 2,0 Mrd. € Transaktionsvolumen (-38% im Jahresvergleich) besser behaupten, was zum Teil auf die höhere Aktivität von inländischen Investoren zurückzuführen ist.

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Nachfrage

Die Nachfrage nach Büroflächen, gemessen am Neuvermietungsumsatz (neuvermietete Flächen, ohne Vertragsverlängerungen), belief sich in 2023 in den acht CA Immo Märkten auf 2,87 Mio. m² (-15% gegenüber dem Vorjahr). Die an der Nettoabsorption gemessene Nachfrage (Veränderung der vermieteten Fläche) ist 2023 in denselben Märkten auf minus 29.000 m² gesunken (gegenüber 911.000 m² im Jahr 2022), was zeigt, wie das Streben nach Flächeneffizienz der Mieter zu einer treibenden Kraft des Marktes wurde.

Der deutlichste Rückgang der Vermietungsaktivitäten auf aggregierter Basis wurde im Finanz- und IT-Sektor beobachtet, während sich die Vermietungsaktivitäten an Mieter professioneller Dienstleistungen oder dem öffentlichen Bereich vergleichsweise besser darstellten.

Mieten

Die Spitzenmieten in den CA Immo Märkten stiegen im Jahr 2023 weiter an, wenn auch im Durchschnitt langsamer als in den vergangenen Jahren. Frankfurt und München führten traditionell die Rangliste der teuersten Bürostandorte in Deutschland an, mit 47,50 € pro m² in Frankfurt (+3% im Jahresvergleich) und 45,00 € pro m² in München (+4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmieten in Berlin erreichten 44,00 € pro m² (+1% im Jahresvergleich) und 40,00 € pro m² in Düsseldorf (+5% im Jahresvergleich).

In der CEE-Region und in Österreich glichen sich die Spitzenmieten auf den Märkten mit einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage weiter an. Die Spitzenmieten für Büros in Wien erreichten 28,00 € pro m² (+4% im Jahresvergleich), während sie in Prag und Warschau 27,50 € pro m² bzw. 27,00 € pro m² betrugten (beide +4% im Jahresvergleich). Die Spitzenmiete in Budapest erreichte trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem gestiegenen Leerstand 25,00 € pro m² (+4% gegenüber dem Vorjahr).

Der Trend, dass die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Spitzensegment langsamer steigen, setzte sich auch 2023 fort.

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2023 wurden in den vier wichtigsten deutschen Märkten 1,1 Mio. m² neue Büroflächen fertiggestellt (+14% gegenüber dem Vorjahr). Nur Düsseldorf verzeichnete einen Rückgang des Angebots an neuen Büroflächen (-52%).

Verzögerungen bei neuen Bauvorhaben und insgesamt schrumpfende Baupipelines haben in den meisten CEE-Märkten und in Wien zu einem Rückgang bei Fertigstellungen im Jahr 2023 geführt. In Prag wiederum wurden mehr Flächen fertiggestellt (+32% im Jahresvergleich), allerdings hauptsächlich aufgrund einer sehr niedrigen Vergleichsbasis im Vorjahr.

Aktuelle Prognosen, die einen moderaten Anstieg an Fertigstellungen, vor allem auf den deutschen Märkten, vorhersagen, werden 2024 auf die Probe gestellt, da einige der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen fortbestehen dürften und viele Immobilienentwickler wohl weiterhin mit einem engeren finanziellen Handlungsspielraum konfrontiert sein werden.

Das hohe Fertigstellungsvolumen glich die ansonsten solide Nachfrage in Berlin aus, wo die Leerstandsquote auf 5,7% anstieg. Ein Nachfragerückgang trug zu einem schwächeren Ergebnis in München bei, wo der Leerstand 6,7% erreichte. Die Leerstandsquoten in Frankfurt und Düsseldorf haben im Jahr 2023 zweistellige Werte erreicht (10,2% bzw. 10,8%).

Ein signifikanter Rückgang an Fertigstellungen konnte den Nachfragerückgang nicht vollständig ausgleichen, weshalb der Leerstand in Budapest auf 13,3% stieg. Andererseits haben eine vergleichsweise starke Absorption und ein schwächeres Angebot die Leerstandsraten in Warschau (10,4%), Prag (7,2%) und Wien (3,5%) verringert.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

QUELLE: CBRE RESEARCH, Q4 2023

	2023	2022	Veränderung in % / Basispunkten
Berlin			
Vermietungsleistung in m ²	582.700	741.200	-21%
Fertigstellungen in m ²	464.200	396.200	+17%
Leerstandsquote in %	5,7	3,4	+227 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	44,00	43,50	+1%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,55	+145 bps
Düsseldorf			
Vermietungsleistung in m ²	281.500	287.500	-2%
Fertigstellungen in m ²	141.700	123.900	-52%
Leerstandsquote in %	10,8	9,8	+100 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	40,00	38,00	+5%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,80	+130 bps
Frankfurt am Main			
Vermietungsleistung in m ²	348.100	369.000	-6%
Fertigstellungen in m ²	141.700	123.900	+14%
Leerstandsquote in %	10,2	8,7	+149 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,50	46,00	+3%
Spitzenrenditen in %	5,10	3,75	+135 bps
München			
Vermietungsleistung in m ²	457.500	736.500	-38%
Fertigstellungen in m ²	447.200	332.700	+34%
Leerstandsquote in %	6,7	4,4	+239 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	47,00	45,00	+4%
Spitzenrenditen in %	4,80	3,55	+125 bps
Budapest			
Vermietungsleistung in m ²	352.000	247.000	+43%
Fertigstellungen in m ²	102.800	267.400	-62%
Leerstandsquote in %	13,3	11,3	+200 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	25,00	24,00	+4%
Spitzenrenditen in %	6,75	6,00	+75 bps
Prag			
Vermietungsleistung in m ²	238.900	295.300	-19%
Fertigstellungen in m ²	98.400	74.300	+32%
Leerstandsquote in %	7,2	7,7	-55 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,50	26,50	+4%
Spitzenrenditen in %	5,40	4,80	+60 bps
Wien			
Vermietungsleistung in m ²	175.000	171.000	+2%
Fertigstellungen in m ²	55.700	128.500	-57%
Leerstandsquote in %	3,5	3,9	-39 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	28,00	27,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,00	3,90	+110 bps
Warschau			
Vermietungsleistung in m ²	433.600	522.700	-17%
Fertigstellungen in m ²	61.200	236.800	-74%
Leerstandsquote in %	10,4	11,6	-121 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,00	26,00	+4%
Spitzenrenditen in %	5,85	5,25	+60 bps

IMMOBILIENVERMÖGEN

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

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Verkaufsaktivitäten sowie Abwertungen des Jahres 2023 hat sich der Wert des Immobilienvermögens zum 31.12.2023 um rund -13% auf 5,2 Mrd. € verringert (2022: 5,9 Mrd. €). Davon entfallen 4,8 Mrd. € (92% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,3 Mrd. € (7%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 66% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 99.962 m² (2022: 99.962 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag sechs Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 174.972 Tsd. € (2022: sechs Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 179.517 Tsd. €). 2023 generierte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.311 Tsd. € (2022: 14.694 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2023 wurden rund 18.890 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2022: rund 13.990 m²). Davon betreffen ca. 12.280 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die Vermietungsquote nach m² betrug im Bestandsportfolio rund 86% (2022: 81%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 investierte die Gesellschaft 1.267 Tsd. € (2022: 504 Tsd. €) in das Bestandsportfolio.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Immobilien der CA Immobilien Anlagen AG veräußert.

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2023 einen Anstieg der **Mieterlöse** um 4% auf 15.311 Tsd. € (2022: 14.694 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten steigerten sich um 6% von 4.226 Tsd. € in 2022 auf 4.462 Tsd. € in 2023. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen verringerten sich im Jahresvergleich um -35% auf 8.798 Tsd. € (2022: 13.615 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um -11% auf 29.466 Tsd. € (2022: 33.283 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 76%, Deutschland 8%, CEE 16%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** fielen um -86% und beliefen sich auf 1.762 Tsd. € (2022: 12.336 Tsd. €). Im Vorjahr wurden aus dem Verkauf der Liegenschaft Handelskai 388 in Wien Erträge in Höhe von 10.568 Tsd. € erzielt. Im Jahr 2023 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 298 Tsd. € vorgenommen (2022: 0 Tsd. €). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 198 Tsd. € (2022: 357 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsberatung und sonstige Beratungskosten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 1.196 Tsd. € (2022: 1.411 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 16% von 14.973 Tsd. € in 2022 auf 17.303 Tsd. € in 2023. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 67 Dienstnehmer (2022: 76).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf -6.674 Tsd. € (2022: -7.222 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften in Höhe von 66 Tsd. € vorgenommen (2022: 0 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt -18.547 Tsd. € (2022: -16.746 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von -463 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf -705 Tsd. €. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -6.761 Tsd. € (2022: -5.992 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs-

und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten fiel ein Betrag von -11.322 Tsd. € (2022: -10.049 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von -11.296 Tsd. €, im Vergleich zu 6.678 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 623.249 Tsd. € (2022: 28.184 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen (Beteiligungsabschreibungen) in Höhe von -186.987 Tsd. € (2022: -5.765 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt 178.869 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €).

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 5.773 Tsd. € (2022: 8.420 Tsd. €) lukriert. Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** belief sich auf 4.257 Tsd. € (2022: 3.816 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 1.133 Tsd. € (2022: 15.065 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 620 Tsd. € (2022: 1.330 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um -2% auf -26.351 Tsd. € (2022: -26.853 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. Immobilienfinanzierungen verringerten sich und betragen -3.635 Tsd. € (2022: -1.905 Tsd. €). Die Kosten und Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen und Schuldscheindarlehen betragen 0 Tsd. € (2022: 0 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf 0 Tsd. € zurück (2022: -822 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich von -302 Tsd. € in 2022 auf -2.630 Tsd. € in 2023. Mit -16.137 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf Zinsaufwendungen für Anleihen; im Vorjahr lagen diese bei -19.498 Tsd. €.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 1.741% auf 421.074 Tsd. € (2022: 22.867 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 409.778 Tsd. € (2022: 29.545 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 11.199 Tsd. € (2022: 1.843 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2023 ein **Jahresüberschuss** von 420.977 Tsd. € nach

31.388 Tsd. € per 31. Dezember 2022 (+1.241%). Nach Berücksichtigung der Zuweisung zu Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von eigenen Aktien von -50.963 Tsd. € (2022: -32.447 Tsd. €) und des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 90.559 Tsd. € (2022: 440.139 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 460.572 Tsd. € (2022: 439.080 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 543.503 Tsd. € (2022: 12.344 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 58.843 Tsd. € (2022: 221.812 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -679.819 Tsd. € (2022: -227.871 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich im Vorjahresvergleich von 3.840.001 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 3.582.264 Tsd. € per 31.12.2023.

Das **Anlagevermögen** fiel von 3.535.458 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 3.270.956 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2023 bei 91% (31.12.2022: 92%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 111 Tsd. € (31.12.2022: 315 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt sechs Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 174.972 Tsd. € (31.12.2022: 179.517 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um -3% und belief sich insgesamt auf 175.509 Tsd. € (31.12.2022: 180.239 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2023 wurden, wie auch im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** verringerten sich um -8% auf 3.095.336 Tsd. € (31.12.2022: 3.354.904 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.004.939 Tsd. € (31.12.2022: 3.175.900 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung/Liquidation von zwei Gesellschaften bzw. aus Kapitalrückzahlungen.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Anstieg um 3% von 296.827 Tsd. € per 31. Dezember 2022 auf 305.493 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Die **Forderungen** verzeichneten einen Zuwachs auf 90.466 Tsd. € (31.12.2022: 4.326 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2023 über **liquide Mittel** in Höhe von 215.027 Tsd. € (31.12.2022: 292.501 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 2.233.760 Tsd. € (31.12.2022: 2.212.268 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 62% (31.12.2022: 58%). Das Anlagevermögen war zu 68% (31.12.2022: 63%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** beliefen sich auf 13.198 Tsd. € (31.12.2022: 13.341 Tsd. €). Für Prämien wurde ein Betrag von 8.467 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2022: 8.435 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.609.944 Tsd. € per Jahresende 2022 auf 1.331.194 Tsd. € per 31. Dezember 2023. Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter ein Green Bond) im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen belief sich auf 1.175.000 Tsd. € (31.12.2022: 1.291.621 Tsd. €).

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen Investitionskredite und Schuldscheindarlehen und beliefen sich auf 135.897 Tsd. € (31.12.2022: 153.788 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2022	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2023
Grundkapital	724.354	-13.956	0	0	0	710.398
Gebundene Kapitalrücklagen	998.959	0	0	0	0	998.959
Gewinnrücklagen	49.875	13.956	0	0	0	63.831
Bilanzgewinn	439.080	0	-348.521	420.977	-50.963	460.572
Summe Eigenkapital	2.212.268	0	-348.521	420.977	-50.963	2.233.760

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-Verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Kapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2023 liegt auf Basis des negativen Konzernergebnisses im negativen Bereich und damit unter dem Zielwert. Der Rückgang zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf das negative Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurden mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten Jahren die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Kapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel „Strategie“).

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m²) der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 89% (ebenfalls rund 89% per 31. Dezember 2022) Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio von CA Immo weist zum 31. Dezember 2023 eine Leerstandsquote von rund 11% aus (31. Dezember 2022: rund 11%).

WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf 4,7 Jahre (31. Dezember 2022: 4,4 Jahre).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen innerstädtischen 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 (weitere Informationen finden sich im ESG-Bericht).

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

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

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

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und langfristiger Bestandshalter von hochwertigen Bürogebäuden. Unser strategisches Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer,

sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Damit einher geht der Anspruch, den vielfältigen Interessen und Bedürfnissen der Stakeholder von CA Immo gezielt und in verantwortungsvoller Balance zu begegnen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. In diesem Sinne evaluieren und managen wir die Anforderungen unserer Stakeholder wie auch die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf unser ökologisches und gesellschaftliches Umfeld.

CA Immo will einen Beitrag dazu leisten, die globale Klimaerwärmung unter 1,5° Celsius zu halten und die Umwelt zu schützen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesetzt, den CO₂-Footprint unserer Gebäude zu reduzieren, die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Klimarisiken zu erhöhen und unsere bisher gesetzten Maßnahmen zum Schutz der Umwelt zu evaluieren und gegebenenfalls zu intensivieren.

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

Zur Festlegung und Steuerung unserer strategischen Nachhaltigkeitsaktivitäten wurden die tatsächlichen und potenziellen sowohl negativen als auch positiven Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft über die gesamte Wertschöpfungskette sowie die Risiken und Chancen, die kurz-, mittel- oder langfristig die zukünftigen Cash-flows, die Entwicklung und die Lage des Unternehmens beeinflussen können, evaluiert. Folgende direkte (eigene Aktivitäten) und indirekte (Wertschöpfungskette) wesentliche Auswirkungen sowie auch Risiken und Chancen wurden identifiziert.

Im Bereich Umwelt:

- Sicherstellung der Energieeffizienz sowie Reduktion der CO₂-Emissionen, Vermeidung von Abfallaufkommen, Ressourcenverbrauch und kreislaufwirtschaftlichen Grundsätzen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude
- Vermeidung von Umweltverschmutzung
- Umweltfreundliche Beschaffung und Berücksichtigung von Umwelt- und sozialen Kriterien in der Lieferkette
- Schutz der Biodiversität bei unseren Entwicklungsprojekten, Vermeidung von Bodenversiegelung
- Nachhaltige Produktdefinition für Quartiersentwicklungen und Neubauprojekte

Im Bereich Soziales und Governance:

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

CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken und -chancen für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Die für CA Immo relevanten Klima- sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken werden als Teil des konzernweiten Risikokatalogs jährlich neu durch die verantwortlichen Fachabteilungen evaluiert und bewertet. Dem entsprechend werden risikomindernde Maßnahmen abgeleitet (Risikosteckbriefe). Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz, um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann. Zudem wurde eine Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse der Klimarisiken gemäß den Richtlinien der EU-Taxonomie durchgeführt.

Soziales Engagement

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf

den Themenbereichen Wohlergehen, Gesundheit & Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

Weiterführende Informationen zum Thema „Umwelt und Soziales“ finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG-Bericht“).

Mitarbeiter

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

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Die Work-Life-Balance und Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeiter unterstützt CA Immo bei Bedarf durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office-Regelungen, individuelle Karenzmodelle und Papamonat. Zusätzlich wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen geregelt. Informationen zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion sowie zu Arbeitnehmerrechten finden sich im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG-Bericht“)

ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	Anzahl Mitarbeiter						Anteil Frauen 31.12.2023 in %	Eintritte / Austritte 2023	Neuein- stellungen ³⁾ 2023 in %	Fluktu- ation ⁴⁾ 2023 in %
	31.12.2023 HC	31.12.2022 HC	Verän- derung in %	31.12.2023 FTE	31.12.2022 FTE	2023 Ø HC				
Österreich	80	85	-6	65,4	72,4	82,7	60	11/16	13	19
Deutschland/ Schweiz ²⁾	209	235	-11	189,3	215,4	217,6	42	11/37	5	17
CEE	59	72	-18	52,8	58,7	62,0	69	1/14	2	23
Gesamt	348	392	-11	307,4	346,4	362,3	51	23/67	6	18,5

¹⁾ Headcounts (HC), davon rund 44 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 24 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). Full Time Equivalents (FTE)

²⁾ Ende 2023 waren in der Niederlassung der 100% CA Immo Bautochter omniCon in Basel 7 lokale Mitarbeiter beschäftigt

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2023/ durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2023 / durchschnittliche Beschäftigte 2023 (Headcount)

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 59,8% per 31. Dezember 2023 (63.719.269 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 eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Auf Basis der letzten Beteiligungsmeldung zum Stichtag hält Herr Klaus Umek persönlich sowie über Petrus Advisers Investments Fund L.P. und andere von ihm kontrollierte Gesellschaften direkt und indirekt 2,4% des Aktienkapitals der CA Immo sowie jederzeit ausübbare Call Optionen über weitere 5,21% des Aktienkapitals, sohin insgesamt einen potentiellen Aktienbesitz von 7,61%.¹ Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis.

ANGABEN ZUM KAPITAL

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 154.845.809,22 € (rund 20% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 21.299.286 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem

Gesamtnebbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). 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.

Zum Stichtag 31.12.2023 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22€ zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.05.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

AKTIENRÜCKKAUF

In der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h. bis längstens 5. November 2023, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn 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

¹ Diese zum Stichtag 31.12.2023 berichteten Beteiligungsverhältnisse sind zum Zeitpunkt der Publikation des Jahresergebnisses nicht mehr aktuell. Mit einer am 22.02.2024 publizierten Beteiligungsmeldung ist Herr Klaus Umek über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. nunmehr im Besitz von jederzeit ausübbar Call-Optionen auf 9,02% des Aktienkapitals. Herr Klaus Umek hält persönlich und über die Gesellschaft Petrus Advisers Investments Fund L.P. zusätzlich direkt und indirekt 1,22% des Aktienkapitals der CA Immo, sodass er im Falle der Ausübung aller Call Optionen insgesamt 10,24% des Aktienkapitals der CA Immo halten könnte.

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

Am 19. Dezember 2022 beschloss der Vorstand auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 34. ordentlichen Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG nach einem am 19.10.2022 beendeten Rückkaufprogramm ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen.

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 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 3. November 2025, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage betragen. Die sonstigen 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 Hinblick auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde das am 19. Dezember 2022 beschlossene Aktienrückkaufprogramm auf Basis dieses Beschlusses fortgeführt. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 ist dabei an die Stelle des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. Mai 2021 getreten, auf dessen Grundlage das Rückkaufprogramm ursprünglich gestartet wurde.

Insgesamt wurden im Zeitraum von 23.12.2022 und 31.08.2023, an dem das Aktienrückkaufprogramm beendet wurde, insgesamt 2.000.000 Inhaberaktien (ISIN AT0000641352), was einem Anteil am Grundkapital von rund 1,88% entspricht, erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 30,60 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,25 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 26,54 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 53.082.491,93 €.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 1.919.636 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2023 hielt CA Immo somit 8.780.037 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,24% entspricht. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder scheiden mit Ablauf der auf den 70. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Über die Abwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrates beschließt die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen (§ 21 der Satzung).

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

Die im Geschäftsjahr 2023 neu abgeschlossenen Vorstandsverträge enthalten infolge der ebenso in 2023 neu beschlossenen Vergütungspolitik für den Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen des LTI-Programms Zusagen für Leistungen infolge eines Kontrollwechsels („Change of Control“ Regelungen). Die Details sind unter Punkt 2.3.2. der online abrufbaren Vergütungspolitik geregelt (www.caimmo.com/de/verguetung).

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich

zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2023 geltenden Fassung (von Jänner 2023) 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 der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2023 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung (www.caimmo.com/de/cg).

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die Abschwächung der Immobilieninvestmentmärkte und der Rückgang der Immobilienwerte infolge der hohen Inflation und des raschen Zinsanstiegs stellt die ganze Branche vor Herausforderungen. CA Immo agiert weiterhin in einem unsicheren Marktumfeld, in dem die Transaktionsmärkte nach wie vor mehr oder weniger illiquide sind, längere Entscheidungsfristen bestehen und sich die Präferenzen von Nutzern, Investoren und Kreditgebern verschieben, was sich gleichermaßen auf das Geschäft von CA Immo als auch deren Wettbewerber auswirkt. Gleichzeitig haben sich erstklassige Büroimmobilien in zentralen Lagen in den letzten Monaten vergleichsweise stabil entwickelt, mit einem deutlich geringeren Anstieg der Leerstände und einem anhaltenden Wachstum der Spitzenmieten in fast allen CA Immo-Märkten. Darüber hinaus dürfte sich der derzeitige starke Rückgang der Neubautätigkeit positiv auf die künftige Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in guten Lagen auswirken und in den kommenden Jahren Chancen für Anbieter von Premium-Büroflächen bieten.

Strategischer Fokus zur Sicherung der Resilienz des Geschäftsmodells

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

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

Kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität

Neben der kontinuierlichen Fokussierung des Portfolios auf Prime-Bürogebäude in den Kernmärkten Berlin, München, Wien, Prag und Warschau liegt unser Fokus weiterhin auf Nachhaltigkeit und intensiver Mieterbindung. Ziel ist es, mit unseren Gebäuden das beste Produkt, die

beste Betreuung und die größtmögliche Flexibilität für unsere Mieter zu bieten. Der Portfolioanteil der beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich soll mittelfristig auf über 80% ansteigen.

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

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

Sukzessive Realisierung der strategischen Entwicklungspipeline

Im Jahr 2023 konnten wir mit der erfolgreichen Fertigstellung des Projektes Hochhaus am Europaplatz (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 143 Mio. €) unser Bestandsportfolio um ein hochwertiges Bürogebäude in Berlin erweitern. Das Entwicklungsprojekt upbeat in Berlin (Gesamtinvestitionsvolumen von rund 335 Mio. € und geplante Fertigstellung im Jahr 2026), welches sich seit 2021 in Realisierung befindet, ist zu 100% vorvermietet.

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

Wesentliche Geschäftsparameter

Wesentliche Parameter, die den für 2024 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

– Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

Dividende

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

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand eine Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2023 (32,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 2,5%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Jahreszielsetzung 2024

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird spätestens mit der Präsentation des Halbjahresergebnisses im August 2024 bekannt gegeben.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von

Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten.

Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (Details zu unseren Mitgliedschaften finden Sie im ESG-Bericht).

RISIKOBERICHT

RISIKO-UNIVERSUM DER CA IMMO

Investment Property Risiken

Vermietungsrisiko
Portfoliorisiko
Bewertungsrisiko
Standortrisiko
Länderrisiko

Projektent- wicklungs- risiken

Kostenrisiko
Qualitätsrisiko
Genehmigungsrisiko
Partnerrisiko
Zeitrisko

Finanz- risiken

Zinsänderungsrisiko
Liquiditätsrisiko
Kapitalmarktrisiko
Transaktionsrisiko
Steuerrisiko
Währungsrisiko

ESG Risiken

Klimarisiko
Governance Risiko
Soziales
(gesellschaftliches)
Risiko

Sonstige Risiken

Betriebsrisiko
Rechtsrisiko
IT-Risiko
HR-Risiko
Versicherungsrisiko

RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

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

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

tung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung vor dem Hintergrund verfügbarer Alternativen optimal gewählt ist.

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise über den Risikoausschuss und halbjährlich 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 Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte und trägt die Gesamtverantwortung.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat. Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach zum Verkauf stehenden als auch

nach vermieteten Immobilien der Gruppe führen und damit den Vermietungsstand der Gruppe oder die Liquidität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, weiter ungünstig für die Gruppe entwickelt. Dies könnte dazu führen, dass die Mieteinnahmen sinken oder niedriger ausfallen als erwartet oder die Auslastung der Immobilien der Gruppe niedriger ist als erwartet. Das Geschäftsjahr 2023 war von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus geprägt, was zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der **Immobilienwerte** führte. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2023 wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. auf Grundlage der externen Bewertungen angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden als dies sonst der Fall ist. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

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

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

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich (z.B. das Gebäude ONE in Frankfurt). Zum Bilanzstichtag fallen lediglich die Bestandsgebäude Skygarden in München sowie ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Bestandsimmobilien der Gruppe repräsentieren rund 41% des gesamten Bestandsportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2023 wurden 27,6% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% an den Gesamtmietnerlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 3,4% 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 Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2024 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2024 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Wenngleich sich der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittlerweile etabliert hat, ist nach wie vor unklar, wie sich der Trend mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Es ist

nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Ein Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge der Gruppe beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zu meist 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 im Geschäftsjahr 2023 noch intensiver geworden; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines **Standortes** oder die mögliche **Nutzung** eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **sonstige Assetklassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit eigenen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Management des Gebäudes bzw. der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Obwohl CA Immo keine Hotels selbst betreibt, wird die Ertragslage von der Qualität des externen Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte beeinflusst.

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.

Die Entwicklungsprojekte der Gruppe sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige durch das derzeitige inflationäre Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, einem der Kernmärkte der Gruppe, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen. Ebenso hat die Bauwirtschaft in jüngster Zeit massive Preiserhöhungen bei im Wesentlichen allen relevanten Baumaterialien sowie Produkten und Dienstleistungen erlebt.

Jede derartige Verzögerung des Beginns oder der Fertigstellung von Bauarbeiten kann dazu führen, dass lokale und regionale Behörden die Verlängerung befristeter oder abgelaufener Landnutzungsverträge der Gruppe oder Baugenehmigungen für Immobilien der Gruppe verweigern, und solche Behörden oder Dritte können Rückkaufsrechte geltend machen oder bestehende Landnutzungsverträge oder Baugenehmigungen mit der Begründung annullieren, dass die Bauarbeiten nicht zu einem festgelegten Termin abgeschlossen wurden oder dass andere wesentliche Bedingungen oder Bestimmungen von Landnutzungsverträgen, Baugenehmigungen oder Kaufverträgen verletzt wurden.

CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst

nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht. Derartige Ausnahmen bedürfen bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

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

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurecht-schaffungsprojekte** 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 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven. Das aktuell mit Abstand Größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen Quartalen konnte eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie jüngst mit Ende Q3 2023 das Hochhaus am Europaplatz – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann und CA Immo sein Risikoprofil hinsichtlich dieses Aspekts insgesamt verbessert hat.

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

FINANZRISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z.B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt. Angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB zur Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation in der Eurozone kam es zu einem unerwartet schnellen Anstieg des 3-Monats-Euribors von rund -0,60% Ende Dezember 2021 auf rund 4% Ende 2023. Dieses wirtschaftliche Umfeld hatte eine negative Wirkung auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung von

Immobilien und Deinvestitionsvorhaben. Trotz des Verzichts auf weitere Erhöhungen zwischen Oktober 2023 dem Ende des Berichtsjahres 2023 sind weitere Zinserhöhungen der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation nicht auszuschließen, wenngleich die meisten Prognosen von ersten Zinssenkungsschritten im Jahr 2024 ausgehen. Durch das erhöhte Zinsniveau hat sich die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung über den Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2023 insbesondere im Vergleich zu den Geschäftsjahren vor 2022 erheblich erschwert, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar waren bzw. immer noch sind.

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

Ein permanentes Monitoring des **Zinsänderungsrisikos** ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen rund 91% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. 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.

Steuerliche Risiken

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

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

Wesentliche Annahmen sind zudem darüber zu treffen, inwieweit abzugsfähige temporäre Differenzen und Verlustvorträge in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet und damit aktive latente Steuern angesetzt

werden können. Unsicherheiten bestehen dabei über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion wahrscheinlich akzeptieren wird oder nicht. Auf Basis dieser Einschätzung erfasst die CA Immo Gruppe die steuerlichen Verpflichtungen bei Unsicherheit mit dem als am wahrscheinlichsten eingestuften Betrag. Unsicherheiten und Komplexitäten können allerdings dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen ausfallen.

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

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

Hinsichtlich der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns ist CA Immo

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

Währungsrisiken

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

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

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

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

und Mietvertragswahrung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

Nach vielen Jahren der hohen Nachfrage und Rekord-Transaktionsvolumen auf dem europäischen Immobilienmarkt wie auch auf den Kernmärkten der CA Immo und insbesondere in Deutschland, erfolgte bereits im Jahr 2022 ein Einbruch der **Transaktionsmärkte** aufgrund der signifikant geänderten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Auch das Jahr 2023 war von äußerst geringer Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt geprägt. Das Risiko von Transaktionen, die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden, bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsstrome abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern können. 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 Projektkostenschatzungen erfasst.

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf 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 zwei Schadenersatzklagen

über vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht. Im November 2023 wurde eines dieser Zivilverfahren in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung vom zuständigen Zivilgericht abgewiesen; die Berufung von CA Immo gegen dieses Urteil ist anhängig. Das zweite Zivilverfahren ist bis zu einem endgültigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Die für diese Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen und – aufgrund der anhängigen Rechtsmittelverfahren – nicht rechtskräftigen Strafurteile des „**BUWOG** Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG - Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Eine Einschätzung der Auswirkungen des strafrechtlichen Verfahrens auf die anhängigen zivilrechtlichen Schadenersatzverfahren ist final erst nach Abschluss sämtlicher Rechtsmittelverfahren mit einem rechtskräftigen strafrechtlichen Urteil möglich.

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

ESG-RISIKEN

Aktuelle Entwicklungen am Kapitalmarkt (z. B. EU Green Deal) sowie neue gesetzliche Auflagen erzeugen für Unternehmen Handlungsdruck, stärker als bisher über ESG-Risiken zu berichten, die aus ihrer Geschäftstätigkeit resultieren. Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte spielen auch im gesamten Immobiliensektor eine wesentliche Rolle. Gebäude werden durch ihren hohen Energie-

verbrauch 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, etwa durch die zu erwartende Corporate Sustainability Due Diligence Directive („**CSDDD**“).

Umweltrisiken

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



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

Für CA Immo ist die Verbesserung der **Energieeffizienz** im Gebäudebestand sowie die Umstellung des Gebäudebetriebs auf Energie aus erneuerbaren Quellen ein maßgeblicher Faktor zur Erreichung der **Klimaneutralität**. Auf diese Art und Weise beugen wir höherem Energieverbrauch und damit verbunden höheren Betriebskosten vor. Da die Ergebnisse der Kohlenstoffeffizienz erheblich von Entscheidungen in der Planungsphase abhängen, achten wir bei unseren Projektentwicklungen bereits in einem sehr frühen Stadium auf zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei setzen wir – wo möglich – auf die Erhöhung des Anteils an nachhaltigen Materialien, achten auf den CO₂-Footprint herkömmlicher Materialien und die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen vor Ort (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 Zertifizierungsstandards mindestens gemäß DGNB Gold oder LEED Gold (z. B. Materialdeklaration, Arbeitnehmerschutz).

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

Sonstige Umwelt- und Klimarisiken

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


Soziale Risiken

 Im Sozialbereich liegen unsere strategischen Schwerpunkte insbesondere auf folgenden Themen: Wohlergehen, Gesundheit und Sicherheit, Förderung der Mitarbeiter, Diversität, Wirkung auf Gemeinschaften sowie auf sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette

und Stadtquartiersentwicklung. Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer beispielsweise auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen.

Informationen zu den für CA Immo wesentlichen sozialen Risiken für CA Immo Mitarbeiter, Mieter sowie auf CA Immo Baustellen finden Sie im ESG-Bericht.

Governance Risiken

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

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

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der Geldwäscheprävention etwa die KYC-Fragebögen des Unternehmens entsprechend den nationalen Anforderungen verschiedener Jurisdiktionen umfassend evaluiert, angepasst sowie die betroffenen Geschäftsabteilungen im Rahmen einer Sonderschulung über neueste Entwicklungen informiert.

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

Details zu unseren wesentlichen Standards sowie den hiermit verbundenen Kontrollmechanismen sind auf unserer Website abrufbar (www.caimmo.com/werte).

Wien, 20.3.2024

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Keegan Viscius
(CEO)

A handwritten signature in black ink, featuring a complex, cursive style with multiple loops and a horizontal tail.

Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

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, 20.3.2024

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, 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 2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Titel

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.004.939) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 90.152) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 175.031 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 620 im Jahresabschluss erfasst.

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

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in Abschnitt „2 Finanzanlagen“, in Abschnitt „11 a) – Finanzanlagen“ sowie in „Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen“ enthalten.

*Adressierung im Rahmen
der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- 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
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

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

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

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

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise

erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

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

Wir 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 - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 20. März 2024

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Hans-Erich Sorli eh Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

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

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

Unternehmenskommunikation
Tel. +43 1 532 59 07-0
presse@caimmo.com

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1

Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

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