



JAHRESFINANZBERICHT 2019
GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT	2
Konzernstruktur	3
Wirtschaftliches Umfeld	4
Immobilienmärkte	7
Immobilienvermögen	11
Bestandsimmobilien	13
Immobilienvermögen in Entwicklung	18
Immobilienbewertung	23
Finanzierungen	26
Ergebnisse	31
Ausblick	40
Finanzielle Leistungsindikatoren	41
Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren	42
Mitarbeiter	50
Nachtragsbericht	53
Risikobericht	56
KONZERNABSCHLUSS	66
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	69
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	70
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019	71
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	72
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	73
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2019	75
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (KONZERNABSCHLUSS)	180
BESTÄTIGUNGSVERMERK (KONZERNABSCHLUSS)	181
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT	186
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ (JAHRESABSCHLUSS)	237
BESTÄTIGUNGSVERMERK (JAHRESABSCHLUSS)	238
KONTAKT/DISCLAIMER/IMPRESSUM	244

KONZERNLAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 umfasst der Konzern insgesamt 185 Gesellschaften (31.12.2018: 196) mit 414 Mitarbeitern (31.12.2018: 382).

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2019 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 317,3 Mio. € (31.12.2018: 298,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2019 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 567,1 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €).

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio sowie ein

geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen positioniert. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanagt.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	19	20
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	101
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	27	27
Zentral- und Osteuropa ³⁾	68	75
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	4
Konzernweit	185	196
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	32	34

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

Standort Deutschland

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

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat in seinem im Januar 2020 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhaltenes, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 2,9% in 2019 folgt ein prognostizierter Anstieg auf 3,3% in 2020 und 3,4% in 2021. 2019 notiert der aktuelle Ausblick 0,1 Prozentpunkte, in 2020 und 2021 0,1 und 0,2 Prozentpunkte unter den im Oktober 2019 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,2% der Eurozone über das Jahr 2019 fällt um 70 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2018 aus. Die europäische Wirtschaft war im 2. Halbjahr 2019 trotz positiver Voraussetzungen in Europa weiterhin externem Gegenwind ausgesetzt. Das Wachstum im Euroraum verlief im 3. Quartal 2019 besser als erwartet, enttäuschte jedoch zum Jahresende. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19 Virus und seinen noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Im Jahr 2019 erwies sich der Arbeitsmarkt im Euroraum vor dem Hintergrund eines relativ moderaten Wirtschaftswachstums als ziemlich widerstandsfähig. Die Arbeitslosenquote bewegte sich in den letzten Monaten um 7,4%. Dies ist die niedrigste Quote seit Mai 2008.

DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2019²⁾

2019 betrug das Wachstum in der Eurozone 1,2% und in der gesamten EU 1,4%, verglichen mit 1,9% und 2,0% im Vorjahr. Damit wuchs die Wirtschaft in der Eurozone mit der geringsten Wachstumsrate seit der Eurokrise vor sieben Jahren. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 mit 7,4% (gegenüber 7,8% im Dezember 2018) im Euroraum sowie mit 6,2% (gegenüber 6,6% im Dezember 2018) in der gesamten EU im Dezember 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Ende des 3. Quartals 2019 betrug die Staatsverschuldung 86,1% in der Eurozone (80,1% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2020 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2019: 1,4%). Dem

gegenüber standen 1,7% in der EU (Januar 2019: 1,5%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen leicht steigend erwartet.

Die Wirtschaft in **Österreich** setzte ihr Wachstum 2019 mit einem Anstieg des realen BIP um 1,5% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 2,2%, die Arbeitslosenquote bei 4,2%.

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten 2019 auf der exportorientierten Industrie in **Deutschland** und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in einem BIP-Wachstum von 0,6% wider – ein Rückgang von 90 Basispunkten zum Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft war vom sinkenden Konsum der privaten Haushalte und des Staates betroffen, gleichzeitig gingen Investitionen im produzierenden Gewerbe zurück. Rückläufige Exporte und steigende Importe konnten teilweise durch das Wachstum im Baugewerbe sowie weiteren Investitionen ausgeglichen werden.

Trotz allem hat der Beschäftigungsstand in Deutschland ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die grundsätzlich robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,2% bzw. 2,0% die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Die Inflationsrate wurde im Januar 2020 für Deutschland mit 1,6% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in **Zentral- und Osteuropa** konnte über das Jahr 2019 beibehalten werden.

Innerhalb der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Polen** 2019 mit 4,9% bzw. 4,2% das stärkste Wachstum. Das BIP in **Rumänien** wuchs 2019 um 3,9%, in **Tschechien** um 2,5%. Die Arbeitslosenquote in den **zentral- und osteuropäischen** Ländern ist deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 2,0%, in Polen bei 3,3%, in Ungarn bei 3,4% und in Rumänien bei 3,9%.

Die Inflationsrate zeigte 2019 zum Vorjahr einen positiven Trend und lag ebenfalls in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien und Polen meldeten für Januar 2020 eine Inflationsrate von 3,8%, während der Jahreswert

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission

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

2019 in Rumänien bei 3,9% lag. Die jährliche Inflationsrate in Ungarn wurde mit 4,7% registriert.

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

WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP ¹⁾		Jährliche Inflationsraten ²⁾	Arbeitslosenquote ³⁾	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Wachstumsrate Erwerbstätigkeit
	2019	2018	in %	in %	in % des BIP 3Q 2019	in % des BIP 3Q 2019	in % des BIP 3Q 2019
EU – 28	1,4	2,0	1,7	6,2	-0,9	80,1	0,8
Euroraum – 19	1,2	1,9	1,4	7,4	-0,7	86,1	1,0
Österreich	1,5	2,3	2,2	4,2	0,4	71,1	1,0
Deutschland	0,6	1,5	1,6	3,2	1,4	61,2	0,8
Polen	4,2	5,1	3,8	3,3	-0,4	47,4	- 0,1
Tschechien	2,5	2,9	3,8	2,0	0,3	32,0	0,6
Ungarn	4,9	5,1	4,7	3,4	-2,2	68,2	1,4
Rumänien	3,9	4,0	3,9	3,9	-4,9	35,4	- 1,0

Quelle: Oxford Economics, Eurostat

¹⁾ Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); ²⁾ Veränderung zum Vorjahr, per Januar 2020; ³⁾ per Dezember 2019, außer Ungarn: November 2019

GELDMARKT UND ZINSUMFELD¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 12. März 2020, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2% liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Der EZB-Rat beschloss weiterhin, dass die EZB vorübergehend zusätzliche längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (LRG) durchführt, um für das Finanzsystem des Euro-Währungsgebiets unmittelbar Liquiditätsunterstützung zur Verfügung zu stellen. Obwohl der EZB-Rat keine wesentlichen Anzeichen für Spannungen an den Geldmärkten oder für Liquiditätsengpässe im Bankensystem sieht, werden diese Geschäfte einen wirksamen Sicherungsmechanismus bilden, sofern erforderlich. Durch die LRG wird Liquidität zu günstigen Bedingungen bereitgestellt, um den Zeitraum bis zum GLRG-III-Geschäft (gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte) im Juni 2020 zu überbrücken.

Was die GLRG III betrifft, werden im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2021 deutlich günstigere Bedingungen für alle in diesem Zeitraum ausstehenden GLRG-III-Geschäfte gelten. Diese Geschäfte werden die Kreditvergabe an jene stützen, die am stärksten von der Ausbreitung des Coronavirus betroffen sind, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank wurde auch im Jahr 2019 fortgeführt. Zwischen Januar 2019 und Oktober 2019 hat die EZB Rückzahlungen aus fälligen Anleihen und anderen Wertpapieren vollständig reinvestiert. Der EZB-Rat strebte an, die Größe seiner kumulierten Nettokäufe auf dem Niveau von Dezember 2018 zu halten. Am 12. September 2019 entschied der EZB-Rat, dass die Nettokäufe im Rahmens eines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme - APP) ab dem 1. November 2019 in Höhe von 20 Mrd. € monatlich wiederaufgenommen werden. Der EZB-Rat geht davon aus, dass diese Ankäufe so lange fortgesetzt werden, wie es für die Verstärkung der akkommodierenden Wirkung seiner Leitzinsen erforderlich ist. Die Ankäufe sollen beendet werden, kurz bevor der EZB-Rat mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt. Der EZB-Rat beabsichtigt weiterhin die Tilgungsbeträge der im Rahmen des APP erworbenen Wertpapiere und Anleihen, auch über den Zeitpunkt der Erhöhung der Leitzinsen hinaus, wieder anzulegen um günstige

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Financial Times

Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.

Weiterhin wird bis zum Ende des Jahres ein vorübergehender Rahmen zusätzlicher Nettoankäufe von Vermögenswerten in Höhe von 120 Mrd € eingerichtet, mit dem ein starker Beitrag der Programme zum Ankauf von Vermögenswerten des privaten Sektors gewährleistet wird. In Verbindung mit dem bestehenden Programm zum Ankauf von Vermögenswerten wird dies in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft unterstützen. Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den zentral- und osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 vier, im Jahr 2019 und 2020 jeweils eine weitere Zinserhöhung vorgenommen. Ebenso hatte Rumänien schon im Vorjahr mit einer ersten Zinsanhebung seit 2008 für Überraschung gesorgt.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen $-0,31\%$ und $-0,45\%$.

Die Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone erreichten in 2019 neue Tiefstände. Auf dem Höhepunkt einer rasanten Anleihen-Rally wurden im August weltweit mehr als 17 Billionen US Dollar an Anleihen mit einer negativen Rendite gehandelt. Die 10-jährige deutsche Staatsanleihe, welche eine europäische Benchmark darstellt, wies zwischenzeitlich eine Rendite von $-0,7\%$ auf. Zeitweise notierten sogar alle deutschen Staatsanleihen negativ. Selbst Staatsanleihen von schlechter gerateten Ländern wiesen eine starke Performance auf und notierten auf Rendite-Rekordtiefständen. So verzeichneten beispielsweise im Juli auch tschechische, ungarische und polnische Staatsanleihen negative Renditen.

Sowohl die negative Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2019 weltweit Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,5 Billionen US Dollar emittiert.

AUSBLICK¹⁾

Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, wie auch der Handelskrieg zwischen den USA und China waren zwei der bestimmenden Themen des Jahres 2019. Gegenseitige Zollauflagen schwächten nicht nur die jeweiligen Exporte der beiden Weltwirtschaftsmächte, sondern hatte ebenso negativen Einfluss auf die europäische Wirtschaft und brachten Volatilität auf den Aktienmärkten mit sich. Darüber hinaus bestimmte der im Januar 2020 beschlossene BREXIT und damit einhergehende wirtschaftliche Konsequenzen das Jahr 2019.

Sowohl der abgewendete No-Deal-BREXIT als auch das jüngste US-China-Handelsabkommen, zwei der relevantesten Unsicherheitsfaktoren, die das Jahr 2019 prägten, deuteten zwar auf eine zukünftig geringere Unsicherheit für die europäischen Märkte hin, die zentrale Herausforderungen bleiben jedoch der gedämpfte Welthandel sowie in Europa auch der Übergang des deutschen Automobilsektors zur alternativen Antriebsformen, insbesondere jedoch die noch nicht absehbaren Auswirkungen des COVID-19-Ausbruchs. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft und die Aktienmärkte. So warnt die OECD, dass ein länger anhaltender und intensiverer Verlauf der Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. EZB-Präsidentin Christine Lagarde ließ zuletzt verlauten, dass der Ausbruch des COVID-19-Virus eine sich schnell entwickelnde Situation sei, welche Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringt.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19-Pandemie auf die Weltwirtschaft. So entschied sich die FED, den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Oxford Economic, Reuters, Financial Times

IMMOBILIENMÄRKTE

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH ¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in österreichische Immobilien erreichte 2019 rund 5,9 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 17% über dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €. Büroinvestments machten mit rund 30% den größten Anteil aus. Mehr als zwei Drittel des Gesamtinvestmentvolumens entfiel auf den Wiener Immobilienmarkt, wovon wiederum knapp 50% Büroimmobilien zuzurechnen waren.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen und andere europäischen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und internationaler Investoren, auf die 2019 ca. 18% bzw. 34% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,45% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD). CBRE Research erwartet 2020 weiterhin eine starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende 2019 rund 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich auf rund 41.500 m², ein Rückgang um mehr als 80% gegenüber dem Vorjahr, der jedoch im Rahmen der Erwartung lag. Die Vermietungsleistung verringerte sich vor allem aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens von 253.600 m² in 2018 auf rund 218.100 m² in 2019. Die Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres um ca. 50 Basispunkte auf 4,7%. CBRE Research erwartet, dass die Leerstandsrate bis 2021 aufgrund der höheren Fertigstellungsvolumina in den nächsten beiden Jahren sowie dem leichten Rückgang des Wirtschaftswachstums stabil bleiben wird.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m². Im Vergleich zur Spitzenmiete im Zentrum weisen andere Submärkte ein dynamischeres Mietwachstum auf.

BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

	2019	2018	Veränderung in %/bps
Büroflächenumsatz in m ²	218.100	253.600	-14,0
Leerstandsrate in %	4,7	5,2	-50 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,0	25,5	-2,0
Spitzenrendite in %	3,45	3,75	-30 bps

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen ein

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND ²⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf rund 63 Mrd. € (5% über dem Vorjahreswert), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2018 noch einmal übertroffen wurde. Zusätzlich zum klassischen Transaktionsvolumen, das gehandelte Immobilien und Grundstücke beinhaltet, gab es zuletzt vermehrt Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt infolge der Übernahme von Unternehmensanteilen von Immobiliengesellschaften (inklusive signifikanter Minderheitsbeteiligungen) durch institutionelle Investoren, große Family Offices und Immobiliengesellschaften.

Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch von internationalen Investoren getragen wird. Büroimmobilien stellen, gestützt von der ungebrochen fortgesetzten positiven Entwicklung an den Bürovermietungsmärkten, nach wie vor den Investitionsschwerpunkt dar und konzentrierten 2019 mehr als 60% des Gesamtinvestmentvolumens auf sich. Es lässt sich allerdings auch bei Hotel- und Logistikinvestments eine hohe Dynamik feststellen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilieninvestments unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch – im Vergleich zu den Vorjahren – in moderaterem Ausmaß. Trotz jährlich steigender Transaktionsvolumina erzeugt die Produktknappheit, welche durch anhaltend hohe Nachfrage bei begrenzten Neubauvolumina weiterhin anhalten wird, auch zukünftig weiteren Druck auf die Renditen.

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research Austria Real Estate Market Outlook 2020

²⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2020, Berlin, Munich, Frankfurt Office Market-View Q4 2019; Oxford Economics

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage, die im Vorjahresvergleich zu einem Anstieg von 70% auf 11,5 Mrd. € führte. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank auf 2,70%.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde mit einem Investitionsvolumen von 7,1 Mrd. € das zweithöchste Transaktionsvolumen seit der Finanzkrise registriert. Büroimmobilien machten rund 80% des Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrendite sank im Jahresverlauf um 30 Basispunkte auf 2,90% zum Jahresende.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 10,6 Mrd. € ein absolutes Rekordjahr. Allein Büroimmobilieninvestitionen übertrafen mit 8,8 Mrd. € den bisherigen Höchstwert von 6,6 Mrd. € an gewerblichen Investments im Vorjahr. Verantwortlich dafür waren sowohl großvolumige Einzelverkäufe als auch mehrere hochpreisige Portfoliodeals. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 2,60% (-30 Basispunkte).

Büroimmobilienmarkt ¹⁾

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten im Jahr 2019 auf der exportorientierten deutschen Industrie und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in ei-

nem BIP-Wachstum von 0,6% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2018: 1,5% 2017: 2,8%, 2016: 2,1%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte 2019 jedoch erneut einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit in vielen Lagen im innerstädtischen Bereich hält diese eine weiterhin stark positive Mietpreisdynamik aufrecht.

München konnte 2019 nicht an die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt der letzten Jahre anknüpfen. Dies liegt aber nicht an einer schwächelnden Nachfrage, sondern an einem limitierten Angebot. Der Flächenumsatz summierte sich auf 763.500 m² und verringerte sich um mehr als 20% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation im Jahresabstand zu einem Anstieg der monatlichen Spitzenmiete um ca. 4% auf 39,50 € je m² und Monat, während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 20,07 € monatlich um 6% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2018: 3,1%). Die zentralen Lagen innerhalb des mittleren Rings sind mit einem Leerstand von nur 0,4% voll vermietet.

BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

	2019	2018	Veränderung in %/bps
Berlin			
Büroflächenumsatz in m ²	998.900	840.300	18,9
Leerstandsrate in %	1,1	2,3	-120 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	37,5	33,5	11,9
Spitzenrendite in %	2,70	3,10	-40 bps
Frankfurt am Main			
Büroflächenumsatz in m ²	552.500	620.200	-10,9
Leerstandsrate in %	6,9	8,0	-110 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	44,0	41,0	7,3
Spitzenrendite in %	2,90	3,20	-30 bps
München			
Büroflächenumsatz in m ²	763.500	984.000	-22,4
Leerstandsrate in %	2,9	3,1	-20 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	39,5	38,0	3,9
Spitzenrendite in %	2,60	2,90	-30 bps

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

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2019; Oxford Economics

Das Fertigstellungsvolumen von rund 253.600 m² in 2019 (Neubauten und Kernsanierungen) lag nur knapp unter dem Wert des letzten Jahres. Lediglich 5% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Für 2020 ist eine Entspannung der Angebotssituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projektfertigstellungen nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,8 Mio. m².

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2019 auf 552.500 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um mehr als 10%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 6,9%. Im Jahresabstand stieg die monatliche Spitzenmiete auf 44,00 € je m²/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 21,80 € je m² angegeben und steigt damit im Vorjahresvergleich um 5%. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 158.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2022 rund 590.700 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vorvermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Büro-/Hotelhochhauses ONE in Frankfurt, ist für 2022 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,4 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2019 mit einem Büroflächenumsatz von 998.900 m² einen 19%igen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate sank im Jahresverlauf erneut deutlich auf einen historischen Tiefstand von 1,1% (2018: 2,3%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 37,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen starken Aufwärtstrend und stand bei monatlich 26,00 € je m² – um 22% über dem Vorjahreswert. Damit liegt Berlin bei der Mietpreisdynamik an der Spitze der Top-5-Städte. Über das Jahr 2019 wurden rund 277.500 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 3% frei verfügbar waren. Obwohl für 2020 ein Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf etwa 576.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. 84% der in 2020 auf den Markt kommenden Büroflächen ist bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA ¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Dies zeigt sich besonders in den CA Immo-Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das alleine in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 8,3 Mrd. € lag um knapp 40% über dem Wert des Vorjahres. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Prag (37%), gefolgt von Warschau (34%), Budapest (21%) und Bukarest (8%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das fünfte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,8 Mrd. €. In **Warschau** konnte ein Investmentvolumen von 2,8 Mrd. € registriert werden, wovon mehr als 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite lag bei rund 4,25%. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag mit rund 3,1 Mrd. € über dem Vorjahreswert von rund 2,7 Mrd. €. Die Spitzenrendite wird ebenfalls mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2019 übertraf das Investitionsvolumen in **Budapest** das Niveau von 2018 und verbuchte das vierte Jahr in Folge eine starke Nachfrage. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte verzeichneten eine weitere Kompression auf 5,25% (2018: 5,75%). **Bukarest** registrierte im Jahr 2019 ein Investitionsvolumen von ca. 650 Mio. €, wovon rund 70% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird mit 7,00% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) setzte sich 2019 eine positive Vermietungsdynamik fort. In Warschau und Budapest konnte ein Rückgang der Leerstandsrate verzeichnet werden. Prag und Bukarest wiederum wiesen einen leichten Anstieg der Leerstandsrate im Jahresverlauf auf. Mit Ausnahme von Bukarest konnten in allen anderen CA Immo Kernstädten eine weitere Kompression der Spitzenrenditen und ein leichter Anstieg der Spitzenmieten festgestellt werden.

Zum Jahresende 2019 betrug die Bürogesamtfläche in **Warschau** rund 5,6 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 162.100 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 692.000 m² in Bau – bis Ende 2020 / Anfang 2021

¹⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD, die Top-Geschäftslage, der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2019 mit 584.000 m² unter dem Niveau von 2018. Die Leerstandsrate reduzierte sich um 90 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 7,8% per Jahresende. Die Spitzenmiete stieg nach einem leichten Rückgang im letzten Jahr wieder und lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m² monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2019 ein positives Jahr. Der Büroflächenbestand Ende 2018 von rund 3,5 Mio. m² wurde bis Ende 2019 um rund 193.700 m² auf rund 3,7 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 276.100 m² nicht ganz das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate stieg nach einem substantziellen Rückgang im Vorjahr leicht auf 5,5% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch und beliefen sich auf monatlich 23,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2019 bei rund 362.000 m² und bewegte sich damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,7 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2019 wie erwartet mit 70.500 m² weit unter dem Rekordwert von 2018 mit rund 230.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und sank trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf den Rekordwert von 5,6% (2018: 7,3%). Die Spitzenmiete wird mit 26,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2019 wurden in **Bukarest** rund 311.200 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 30% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 292.700 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg nach einer deutlichen Reduktion im Vorjahr wieder an und lag zum Jahresende bei 9,8%. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN OSTEUROPAISCHEN KERNMÄRKEN

	2019	2018	Veränderung in %/bps
Budapest			
Büroflächenumsatz in m ²	362.000	391.000	-7,4
Leerstandsrate in %	5,6	7,3	-170 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	26,0	25,0	4,0
Spitzenrendite in %	5,25	5,75	-50 bps
Bukarest			
Büroflächenumsatz in m ²	311.200	238.900	30,3
Leerstandsrate in %	9,8	7,4	+240 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	18,5	18,5	0,0
Spitzenrendite in %	7,00	7,00	+0 bps
Prag			
Büroflächenumsatz in m ²	276.100	338.200	-18,4
Leerstandsrate in %	5,5	5,1	+40 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	23,0	21,5	7,0
Spitzenrendite in %	4,25	4,5	-25 bps
Warschau			
Büroflächenumsatz in m ²	584.000	647.600	-9,8
Leerstandsrate in %	7,8	8,7	-90 bps
Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	25,0	24,0	4,2
Spitzenrendite in %	4,25	4,75	-50 bps

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

IMMOBILIENVERMÖGEN

Geschäftsfelder und Kernmärkte

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

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



5,2 Mrd. € Immobilienvermögen

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2019 um 16 % auf 5,2 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2018: 4,5 Mrd. €). Davon entfallen 4,3 Mrd. € (83% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (16%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 50% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN 2019

Projektfertigstellungen (für eigenen Bestand)

Insgesamt hat CA Immo im Jahr 2019 zwei selbst entwickelte Gebäude mit einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 117 Mio. €²⁾ in den eigenen Bestand übernommen, die bei Vollvermietung die Mieterträge in den kommenden Jahren um insgesamt rd. 7 Mio. € pro Jahr stärken werden.

Im Herbst stellte CA Immo das **Bürogebäude am Kunstcampus in der Berliner Europacity** fertig. Das rd. 7.900 m² BGF fassende Gebäude ist voll vermietet, 70% der Fläche wird die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) nutzen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Auch die restlichen, im Bestand von CA Immo verbleibenden Flächen des Gebäudes (Bauteil 2) sind bereits vollständig vermietet und nun Teil des CA Immo Bestandsportfolios.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.12.2019 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ³⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ⁴⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	572,9	0,0	0,0	572,9	11,0
Deutschland	1.725,5	802,0	61,3	2.588,8	49,9
Tschechien	390,7	15,1	0,0	405,8	7,8
Ungarn	525,1	0,0	0,0	525,1	10,1
Polen	519,7	0,0	0,0	519,7	10,0
Rumänien	399,0	0,0	0,0	399,0	7,7
Sonstige	175,0	0,0	0,0	175,0	3,4
Summe	4.307,9	817,1	61,3	5.186,4	100,0
Anteil am Gesamtportfolio	83%	16%	1%		

³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien;

⁴⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

²⁾ Exkl. Fernbusbahnhof in Frankfurt (7,4 Mio. €)

Im 4. Quartal stellte CA Immo zudem das rd. 27.000 m² Mietfläche fassende **Münchener Bürogebäude MY.O** im Stadtteil Nymphenburg fertig. Das sechs- bis siebengeschossige Büro-Ensemble in zentrumsnaher Lage unmittelbar an der Münchener S-Bahn Stammstrecke war zum Stichtag zu 100% vorvermietet; der Großteil der Mieter wird die Flächen im Lauf des Jahres 2020 beziehen.

Ankäufe

Im Jahr 2019 wurden keine Liegenschaften erworben.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 führte CA Immo die strategische Portfoliofokussierung auf großflächige, moderne Büroimmobilien in den Kernstädten konzernweit fort. Verkauft wurden demnach vorwiegend Liegenschaften, die aufgrund ihrer regionalen und/oder sektoralen Zugehörigkeit oder sonstiger Ausprägungen nicht dem Kerngeschäft von CA Immo zuzuordnen waren.

In **Österreich** verkaufte CA Immo mit dem 7.000 m² fassenden, gemischt genutzten Gebäudekomplex **Meininger Hotel Salzburg City Center** das letzte Bestandsgebäude

außerhalb Wiens¹⁾ und setzte damit die Fokussierung des Österreich-Portfolios auf Büroimmobilien in Wien weiter fort. In **Deutschland** wurde der Verkauf des 50%-Anteils an den Wohn-Baugrundstücken Hafensinsel II und III in der Mainzer Stadtquartiersentwicklung Zollhafen sowie eines Grundstücks in München fixiert. Auch in **Bratislava und Ungarn** konnten Grundstücke erfolgreich am Markt platziert werden, darüber hinaus erfolgte Anfang 2019 das Closing des Ende 2018 fixierten Verkaufs des Austria Trend Hotels in Laibach.

Das 2019 verkaufte Immobilienvermögen²⁾ brachte in Summe **Verkaufserlöse** von 67,1 Mio. € (2018: 392,1 Mio. €) und einen Ergebnisbeitrag von 19,4 Mio. € (2018: 30,8 Mio. €).

Investitionen

2019 investierte CA Immo insgesamt 257,7 Mio. € (2018: 275,6 Mio. €) in das Immobilienportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 66,0 Mio. € flossen in Revitalisierungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen, 191,7 Mio. € wurden für die Projektentwicklungen aufgewendet.

ÜBERLEITUNG DES BILANZIELLEN IMMOBILIENVERMÖGENS 2018 AUF 2019 UND KENNZAHLEN 2019

		Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
Immobilienvermögen 31.12.2018	Mio. €	564,0	1.993,0	1.913,6	4.470,6
Investitionen ³⁾	Mio. €	16,8	209,7	24,7	251,2
Neubewertung/Wertminderung/Abschreibungen	Mio. €	3,5	383,4	73,2	460,0
Veränderungen Mietincentive	Mio. €	0,1	-0,4	1,9	1,7
Abgänge	Mio. €	-11,5	-8,3	-18,7	-38,5
Erstanwendung IFRS 16	Mio. €	0	11,4	29,9	41,3
Immobilienvermögen 31.12.2019	Mio. €	572,9	2.588,8	2.024,6	5.186,4
Jahresmieterlös ⁴⁾	Mio. €	29,7	66,4	124,6	220,7
Annualisierter Mieterlös	Mio. €	30,8	63,2	131,7	225,8
Wirtschaftliche Leerstandsrate Bestandsimmobilien	%	4,9	1,1	5,0	3,9
Bruttorendite (bezogen auf Bestandsimmobilien)	%	5,7	3,9	6,6	5,5

³⁾ Exkl. Instandhaltungsaufwand

⁴⁾ Inkl. Jahresmieterlös der im Jahr 2018 verkauften Objekte (0,3 Mio. €)

¹⁾ CA Immo hält zum Stichtag in Österreich zusätzlich zu Bestandsgebäuden in Wien ausschließlich verpachtete Grundstücke in Graz

²⁾ Inkl. Verkauf von Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Bestandsimmobilien ist wichtigster Ertragsbringer von CA Immo und macht einen Anteil von 83% am Gesamtimmobilienvermögen aus. Die laufende Qualitätsoptimierung des Bestands sowie die kontinuierliche Mieterbindung und -Akquisition zur Erhaltung stabiler, wiederkehrender Mieterträge ist übergeordnetes Unternehmensziel. 81% des CA Immo Bürobestands¹⁾ sind zum 31.12.2019 nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (Details zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Bestandsimmobilien finden Sie im Kapitel „Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren“).

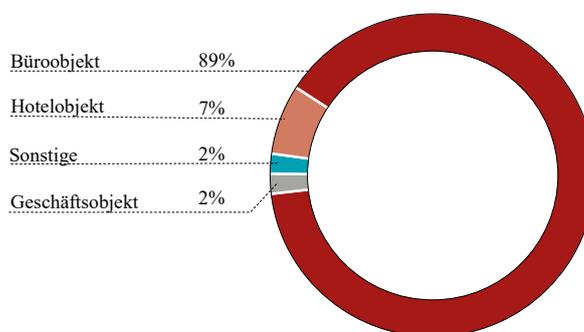
4,3 Mrd. € Bestandsvermögen

Das Bestandsportfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag 31.12.2019 eine vermietbare Gesamtnutzfläche von rd. 1,4 Mio. m² mit einem Bilanzwert von rund 4,3 Mrd. € (2018: 3,8 Mrd. €). Der größte Anteil des Bestandsvermögens entfällt mit 47% des Portfoliowerts auf das Segment Zentral- und Osteuropa (CEE). In Summe verzeichnete CA Immo 2019 Mieterlöse in Höhe von 220,7 Mio. € (2018: 192,4 Mio. €), davon entfielen rd. 56% auf CEE. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse rentiert das Bestandsportfolio mit 5,5%²⁾ (2018: 5,8%³⁾). Der Büroanteil wurde im Zuge der strategischen Portfoliofokussierung in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und liegt nun nahezu unverändert zum Vorjahr bei 89 %.

Stabil hoher Vermietungsgrad

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios konnte im Vergleich zum Vorjahr auf hohem Niveau weiter auf 96,1%²⁾ erhöht werden (31.12.2018: 94,4%³⁾). CA Immo verzeichnete zum Stichtag in nahezu allen Kernmärkten eine Vollausslastung des Bestandsportfolios.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 4,3 Mrd. €)



BESTANDSIMMOBILIEN: KENNZAHLEN NACH LÄNDERN ²⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	517,2	308.627	95,1	29,6	5,7
Deutschland	1.576,7	340.617	98,9	61,9	3,9
Tschechien	390,7	131.666	95,6	21,7	5,5
Ungarn	525,1	218.628	93,2	34,6	6,6
Polen	519,7	137.220	95,7	30,9	6,3
Rumänien	319,3	128.201	96,2	24,2	7,6
Sonstige	175,0	97.822	94,9	14,9	8,6
Gesamt	4.023,7	1.362.781	96,1	217,8	5,5

¹⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der Projektfertigstellungen Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden; inkl. verpachtete Grundstücke in Österreich (rd. 106.000 m²)

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest), Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

LIKE-FOR-LIKE BETRACHTUNG DER OBJEKTE, DIE BEREITS ZUM 31.12.2018 IM BESTAND WAREN

Mio. €	Bilanzwerte		Mieterlöse GuV		Bruttorendite in % ¹		Vermietungsgrad in % ²	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Österreich	517,2	502,5	27,9	27,2	5,7	5,3	95,1	89,4
Deutschland	1.305,2	1.102,2	50,6	49,5	3,9	4,5	98,7	98,9
Zentral- und Osteuropa	1.645,2	1.590,9	103,9	101,2	6,8	7,0	94,7	93,2
Gesamt	3.467,6	3.195,6	182,5	177,9	5,5	5,9	95,8	94,1

¹⁾ Annualisierte Vertragsmiete / Bilanzwert

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

Vermietungsleistung 2019

CA Immo vermietete 2019 konzernweit in Summe rd. 268.000 m² vermietbare Nutzfläche (2018: rd. 230.000 m²), davon entfielen 19% (rd. 50.500 m²) auf Vorvermietungen von im Bau befindlichen Projekten. Exklusive dieser Projekt-Vorvermietungen ergibt dies eine Vermietungsleistung von rd. 16% gemessen am insgesamt rd. 1,4 Mio. m² großen Bestandsportfolio der Gruppe¹⁾. 32% der Bestands-Vermietungsleistung entfielen auf Neuvermietungen und Vertragserweiterungen, die restlichen 68% auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Rd. 94% der vermieteten Bestandsfläche waren Büroflächen.

Die stärkste regionale Vermietungsleistung wurde in Budapest erzielt (rd. 71.500 m² Neuvermietung und Vertragsverlängerungen), gefolgt von Wien (rd. 42.000 m²).

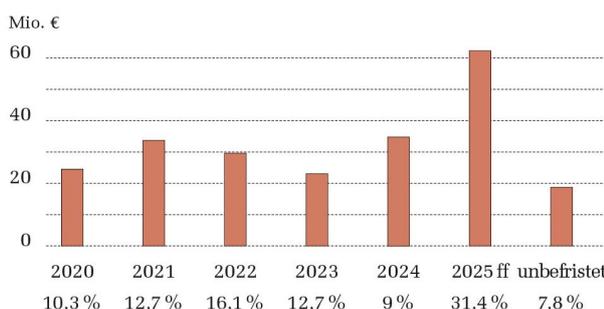
39% der Mietverträge (nach Mietvolumen) laufen länger als 5 Jahre bzw. unbefristet, der WALT (Weighted Average Lease Term) liegt zum Stichtag bei 4,2 Jahren (2018: 4,4). CA Immo verfügt über eine branchendiversifizierte Mieterstruktur mit hohem Anteil an Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Technologiesektor. Die 20 größten Mieter machen rd. 32% der gesamten Mieterträge aus (auf Basis annualisierter Mieterlöse).

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH REGIONEN

in m ²	Projekte Vorvermietung	Bestand Neuvermietung	Vertragsverlängerungen	Summe
Deutschland	43.304	4.925	5.885	54.114
Österreich	0	17.629	24.300	41.929
CEE	7.152	47.324	117.036	171.512
Summe	50.456	69.877	147.221	267.554

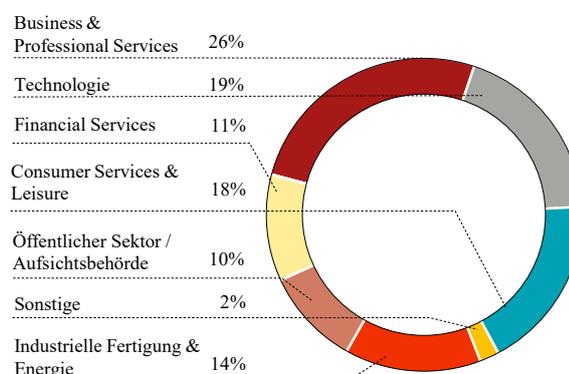
¹⁾ Exkl. verpachtete Grundstücke

AUSLAUFPROFIL DER MIETVERTRÄGE AUF BASIS DER VERTRAGSMIETEN



MIETER BRANCHENMIX

AUF BASIS ANNUALISierter MIETERLÖSE



GRÖSSTE MIETER (TOP 20)

	Branche	Region	Anteil in % an der Gesamtmiete ¹⁾
PWC	Professional Services	Deutschland	3,1%
Frontex	Öffentlicher Sektor / Aufsichtsbehörde	CEE	2,6%
InterCityHotel GmbH	Consumer Services & Leisure	Deutschland	2,5%
Google Germany GmbH	Technologie	Deutschland	2,1%
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Professional Services	Deutschland	2,0%
BRITISH AMERICAN TOBACCO	Industrielle Fertigung & Energie	CEE	2,0%
Morgan Stanley	Financial Services	CEE	1,9%
Land Berlin	Öffentlicher Sektor / Aufsichtsbehörde	Deutschland	1,8%
TOTAL	Industrielle Fertigung & Energie	Deutschland	1,7%
Verkehrsbüro	Consumer Services & Leisure	Österreich	1,6%
Robert Bosch AG	Industrielle Fertigung & Energie	Österreich	1,6%
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Öffentlicher Sektor / Aufsichtsbehörde	Deutschland	1,5%
salesforce.com Germany GmbH	Technologie	Deutschland	1,1%
Accenture	Business Services	CEE	1,1%
ORANGE	Consumer Services & Leisure	CEE	1,0%
VOBA Vermietungs-und Verpachtungsges.m.H	Financial Services	Österreich	1,0%
T-Mobile	Technologie	CEE & Österreich	0,9%
BITDEFENDER SRL	Technologie	CEE	0,9%
BT Roc Kft.	Business Services	CEE	0,8%
Meininger	Consumer Services & Leisure	Deutschland & Österreich	0,8%

¹⁾ Auf Basis annualisierter Mieterlöse

SEGMENT ÖSTERREICH

Das österreichische Bestandsportfolio¹⁾ verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 322 Tsd. m² und repräsentiert gemäß aktueller Bewertung einen Bilanzwert von rd. 567,1 Mio. € (2018: 560,2 Mio. €). 2019 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 29,7 Mio. € (2018: 28,1 Mio. €), was einer durchschnittlichen Rendite von 5,7%²⁾ (2018: 5,3%²⁾) entspricht.

CA Immo investierte 2019 18,8 Mio. € (2018: 6,2 Mio. €) in das österreichische Bestandsportfolio (Investitionen und Instandhaltung). 33% der österreichischen Büro-Bestandsflächen³⁾ sind nach DGNB-Standard (Platin) zertifiziert.

Vermietungsleistung

2019 wurden in Österreich insgesamt knapp 42.000 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio lag

zum Stichtag bei 95,1%²⁾ (2018: 89,7%²⁾). Der deutliche Anstieg der Auslastung ist bedingt durch den Zuzug neuer Mieter im Wiener Quartier Lände 3, die den Auszug eines ehemaligen Ankermieters kompensiert haben. So hat u. a. die Volksbank Wien Ende 2019 rund 14.000 m² Bürofläche im Quartier Lände 3 langfristig bezogen.

BESTANDSKENNZAHLEN ÖSTERREICH ⁴⁾

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzwert	517,2	513,6	0,7
Annualisierte Mieterlöse ⁵⁾	29,6	27,3	8,3
Bruttorendite in %	5,7	5,3	40 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	4,9	10,3	-540 pp

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien, exkl. der Projektfertigstellung ViE, die im 4. Quartal 2018 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

⁵⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien, exkl. der Projektfertigstellung ViE, die im 4. Quartal 2018 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

³⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

SEGMENT DEUTSCHLAND

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand sowie ein sehr gutes Neubewertungsergebnis hat sich der Wert des deutschen Immobilienbestands auch im Jahr 2019 deutlich erhöht. Die Fertigstellung der CA Immo-Büroprojekte Bürogebäude am Kunstcampus (Berlin) sowie MY.O (München) wirkt sich im Vergleich zum Vorjahr steigernd auf sämtliche Kennzahlen aus (Details zu den Projektfertigstellungen 2019 finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“).

Zum Stichtag hält CA Immo in Deutschland Bestandsimmobilien¹⁾ mit einem Bilanzwert von rd. 1.716,2 Mio. € (2018: 1.311,3 Mio. €) und einer vermietbaren Nutzfläche von 368 Tsd. m² (2018: 322 Tsd. m²). Nach Portfoliowert liegen 40% des Gesamtbestands in Deutschland. Das deutsche Portfolio umfasst Großteils moderne, von CA Immo selbst entwickelte Bürogebäude in zentraler Lage in Berlin, München und Frankfurt; 71% der deutschen Büro-Bestandsflächen (nach Bilanzwert) sind zum Stichtag nach DGNB oder LEED-Standard zertifiziert.

2019 wurden in Deutschland Mieterlöse in Höhe von 66,4 Mio. € (2018: 58,4 Mio. €) erwirtschaftet. Die Rendite des Bestandsportfolios lag per 31.12.2019 bei 3,9%²⁾ (31.12.2018: 4,5%). CA Immo investierte 2019 insgesamt 23,2 Mio. € in ihre deutschen Bestandsimmobilien (Investitionen und Instandhaltung; 2018: 13,4 Mio. €).

Vermietungsgrad stabil bei 99%

Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsportfolios lag mit 98,9%²⁾ (31.12.2019) nahezu unverändert auf sehr hohem Niveau (31.12.2018: 99,0%). Insgesamt wurden 2019 in Deutschland rd. 10.800 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert.

BESTANDSKENNZAHLEN DEUTSCHLAND ⁵⁾

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzwert	1.575,4	1.311,3	20,1
Annualisierte Mieterlöse ⁶⁾	61,9	59,2	4,6
Bruttorendite in %	3,9	4,5	-60 pp
Wirtschaftlicher Leerstand in %	1,1	1,0	10 pp

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen, exkl. der Projektfertigstellung MY.O, die im 4. Quartal 2019 in den Bestand übernommen wurde und sich noch in der Stabilisierungsphase befindet ⁶⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

²⁾ Exkl. der Projektfertigstellung MY.O (München), die sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

³⁾ Exkl. der Projektfertigstellung Orhideea Towers (Bukarest), die sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

⁴⁾ Exkl. der Projektfertigstellungen Campus 6.1, Orhideea Towers (Bukarest) und Visionary (Prag) und die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

CA Immo investiert seit 1999 in CEE und ist zum Stichtag in sieben Ländern der CEE- und SEE-Region mit Bestandsimmobilien präsent.

Der Wert der CEE Bestandsimmobilien¹⁾ erhöhte sich im Jahresvergleich von 1.883,7 Mio. € (31.12.2018) auf 2.009,6 Mio. € zum 31.12.2019 und macht zum Stichtag einen Anteil von 47% am CA Immo-Gesamtbestand (nach Portfoliowert) aus. CA Immo setzt in der Region ausschließlich auf Büroimmobilien (100% Anteil am CEE Gesamtportfolio) in zentraler Lage in ost- und südosteuropäischen Hauptstädten. Die Instandhaltung und Vermietung der Immobilien wird durch lokale Teams in den Kernmärkten abgewickelt.

56% der Mieterträge aus CEE

Das Bestandsportfolio umfasst 750 Tsd. m² vermietbare Fläche (2018: 750 Tsd. m²) und erwirtschaftete 2019 Mieterlöse in Höhe von 124,6 Mio. € (2018: 105,9 Mio. €), das sind rund 56% der gesamten von CA Immo lukrierten Mieterträge. Der Bestand rentiert mit 6,6%³⁾ (2018: 6,9%⁴⁾). CA Immo investierte 2019 rund 23,9 Mio. € (2018: 21,3 Mio. €) in ihre CEE Bestandsimmobilien.

Auslastungsgrad auf 95% erhöht³⁾

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad (gemessen am Jahresollmietertrag) lag zum Stichtag bei 95,0%³⁾ (31.12.2018: 93,4%⁴⁾). Die gesamte Vermietungsleistung 2019 im CEE-Segment bewegte rd. 164.000 m² vermietbarer Nutzfläche, davon entfielen 29% auf Bestand-Neuvermietungen (inkl. Vertragserweiterungen) und 71% auf Vertragsverlängerungen.

96% des CEE-Bürobestands (nach Bilanzwert) sind nach LEED, BREEAM oder DGNB-Standard zertifiziert.

BESTANDSKENNZAHLEN CEE ¹⁾

	Portfoliowert	Annualisierter Mieterlös ²⁾	Vermietungsgrad	Rendite
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Polen	491,8	30,9	95,7	6,3
Ungarn	525,1	34,6	93,2	6,6
Rumänien	319,2	24,2	96,2	7,6
Tschechien	390,7	21,7	95,6	5,5
Sonstige	173,5	14,9	94,9	8,6
Gesamt	1.900,4	126,2	95,0	6,6

¹⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien, exkl. der Projektfertigstellung Orhideea Towers (Bukarest), die sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

²⁾ Monatliche Vertragsmiete zum Stichtag x 12

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Projektentwicklung als organischer Wachstumstreiber

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

Details zu Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsfeld Projektentwicklung finden Sie im Kapitel „Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren“.

Zwei Projektfertigstellungen 2019

Im Geschäftsjahr stellte CA Immo jeweils ein **Bürogebäude in Berlin und München fertig**, die nun Teil des CA Immo-Bestandportfolios sind (Details finden Sie im Kapitel „Immobilienvermögen“). Darüber hinaus erfolgte 2019 die **Fertigstellung des Münchner Wohnprojekts Baumkirchen Mitte** (dritter Bauabschnitt), das zur Gänze an Endinvestoren übergeben wurde.

In Summe stellte CA Immo im Jahr 2019 Immobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstücke) von 230,0 Mio. € fertig, davon 124,3 Mio. € für den eigenen Bestand und 105,7 Mio. € zum Verkauf.

Projekt-Vorvermietungen

Im Jahr 2019 unterzeichnete CA Immo Mietverträge für insgesamt 50.456 m² Nutzfläche in im Bau befindlichen Projektentwicklungen. Der Großteil dieser Vorvermietungen wurde in Berlin fixiert, unter anderem schloss CA Immo noch vor Baustart einen langfristigen Mietvertrag mit KPMG über rd. 23.000 m² Mietfläche im Berliner Bürohochhaus am Europaplatz ab. Weitere großvolumige Vorvermietungen wurden im Frankfurter Bürohochhaus ONE mit dem Coworking-Betreiber Spaces (6.880 m² Bürofläche) sowie im Prager Büroprojekt Mississippi House (rd. 7.000 m²) vereinbart.

98% der Entwicklungstätigkeit in Deutschland

Per 31.12.2019 machte die Developmentsparte¹⁾ mit rd. 878,5 Mio. € Bilanzwert (2018: 767,7 Mio. €) einen Anteil von rd. 17% des gesamten Immobilienvermögens von CA Immo aus. Der Schwerpunkt der Entwicklungstätigkeit liegt mit 98% (nach Bilanzwert) in Deutschland. Das restliche Immobilienvermögen in Entwicklung (15,1 Mio. €) entfällt auf Entwicklungen und Grundstücksreserven in CEE. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung¹⁾ mit einem Gesamtbilanzwert von 863,4 Mio. € gliedert sich in im Bau befindliche Projekte (582,5 Mio. €) sowie Projekte in Bauvorbereitung und Grundstücksreserven (280,9 Mio. €).

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG NACH LÄNDERN ¹⁾

in Mio. €	Grundstücksreserve		Projekte in Umsetzung		Summe Immobilienvermögen in Entwicklung	
	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %	Bilanzwert	Bilanzwert in %
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankfurt	153,8	54,7	150,0	25,1	303,8	34,6
Berlin	83,5	29,7	321,2	53,8	404,7	46,1
München	43,6	15,5	111,3	18,6	154,9	17,6
Deutschland	280,9	99,9	582,5	97,5	863,4	98,3
Tschechien	0,1	0,1	14,9	2,5	15,1	1,7
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osteuropa	0,1	0,1	14,9	2,5	15,1	1,7
Gesamt	281,1	100,0	597,4	100,0	878,5	100,0

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

SEGMENT ÖSTERREICH

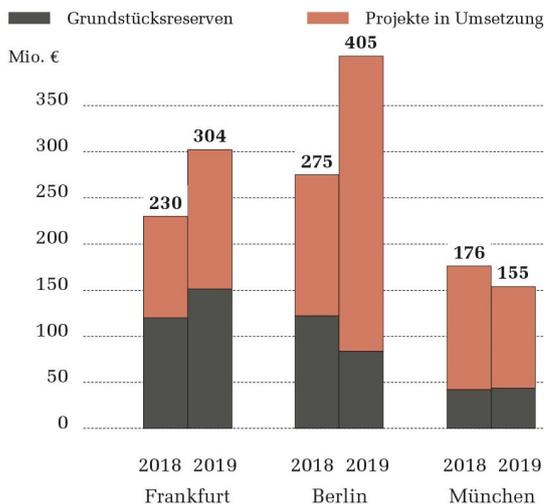
In Österreich verzeichnete CA Immo im Geschäftsjahr 2019 keine Aktivitäten im Geschäftsfeld Immobilienvermögen in Entwicklung.

SEGMENT DEUTSCHLAND

Die deutschen Entwicklungsaktivitäten von CA Immo konzentrieren sich vor allem auf die großflächigen, gemischt genutzten Stadtquartiersprojekte in Berlin, München und Frankfurt. Per 31.12.2019 hat CA Immo in Deutschland 147.222 m² vermietbare Nutzfläche mit einem gesamten Investitionsvolumen (inkl. Grundstück) von 858,9 Mio. € in Umsetzung (2018: 827,4 Mio. €). In Ergänzung zum aktuellen Projektvolumen besitzt CA Immo deutsche Grundstücksreserven im Wert von 280,9 Mio. € (inkl. zum Handel und Verkauf gehaltene Liegenschaften). Diese vorhandenen Reserven bilden die Basis für die weitere wertschöpfende Entwicklungsaktivität von CA Immo in den kommenden Jahren.

DEUTSCHLAND:

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG



Inklusive Grundstücke und Projektentwicklungen, die zum Handel oder Verkauf gehalten werden (kurzfristiges Immobilienvermögen)

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)									
MY.B	69,7	15,8	14.831	7,2	Berlin	Büro	100	98	Q1 2020
ZigZag	16,6	10,8	4.695	5,4	Mainz	Büro	100	0	Q4 2020
ONE	411,8	298,9	68.451	5,4	Frankfurt	Büro	100	33	Q1 2022
Mississippi House	42,2	32,8	13.736	6,3	Prag	Büro	100	54	Q3 2021
Missouri Park	22,7	18,9	7.024	6,3	Prag	Büro	100	0	Q3 2021
NEO (Büro)	67,3	14,0	13.627	5,4	München	Büro	100	33	Q4 2020
Hochhaus am Europaplatz	151,0	119,4	22.948	5,8	Berlin	Büro	100	99	Q4 2023
Summe	781,4	510,7	145.313	5,7					
Projekte (für Verkauf)									
Cube berlin	113,7	24,3	16.829	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q3 2020
NEO (Wohnen)	28,8	6,0	5.840	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q4 2020
Summe	142,5	30,3	22.669						
Gesamt	923,9	541,0	167.982						

¹⁾ Inkl. Grundstück ²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil ³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf.

Aktuelle Schwerpunkte der Entwicklungsaktivitäten in Deutschland

Berlin

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

Zentral auf dem Washingtonplatz am Berliner Hauptbahnhof gelegen, baut CA Immo das 17.000 m² große Solitargebäude **cube berlin**. Das in prominenter Lage direkt am Berliner Spreebogen und vis-a-vis vom Bundeskanzleramt entstehende, voll digitalisierte Gebäude wurde Ende 2016 im Zuge eines Forward Sale an einen großen institutionellen Fondsmanager veräußert. CA Immo errichtet und vermietet die Immobilie im Auftrag des Endinvestors.

An der Heidestraße errichtet CA Immo zudem das sechsgeschossige **Bürogebäude MY.B**, das zum Stichtag zu fast 100% vorvermietet ist.

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

München

Auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** im Münchner Bezirk Berg am Laim entwickelt CA Immo den insgesamt rd. 19.300 m² Nutzfläche fassenden **Wohn-, Hotel- und Bürokomplex NEO**. Die tristar GmbH Hotelgruppe wird als langfristiger Pächter in den ersten sechs Geschossen des Gebäudes ein Hotel der Marke Hampton by Hilton mit 143 Zimmern betreiben. Mit der im Jahr 2020 geplanten Fertigstellung des NEO ist die Quartiersentwicklung abgeschlossen.

Frankfurt

Im Frankfurter Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entwickelt CA Immo das 190 m hohe **Büro- und Hotelhochhaus ONE**. Nach der für 2022

geplanten Fertigstellung wird die international operierende NH Hotel Group ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen.

Mainz

Seit 2015 entwickelt CA Immo gemeinsam mit den Stadtwerken Mainz den **Zollhafen Mainz**, ein neues urbanes Viertel auf rd. 22 ha Fläche direkt am Rheinufer. Aktuell ist seitens CA Immo die Realisierung des Bürogebäudes ZigZag auf dem Areal im Gange.

Im Oktober hat CA Immo einen **Architekturwettbewerb für ein weiteres Büro- und Wohngebäude** im Mainzer Zollhafen abgeschlossen. Das gemischt genutzte Gebäude auf dem Baufeld „Rheinwiesen II“ umfasst insgesamt ca. 6.600 m² Bruttogrundfläche (BGF). Davon stehen ca. 1.600 m² für hochwertige gewerbliche Nutzung und ca. 5.000 m² für die Entwicklung von 47 Wohnungen zur Verfügung.

SEGMENT ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Auf das Segment Zentral- und Osteuropa entfällt zum 31.12.2019 ein Immobilienvermögen in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) mit einem Bilanzwert von rd. 15,1 Mio. €.

Im September hat CA Immo den Bau von zwei hochwertigen Bürogebäuden im River City Prague Komplex im begehrten Prager Bezirk Karlin gestartet. **Mississippi House** und **Missouri Park** werden das attraktive CA Immo-Büroensemble, das aktuell aus den drei Class-A-Gebäuden Amazon Court, Nile House und Danube House besteht, ergänzen. Die vermietbare Nutzfläche der beiden Gebäude wird insgesamt rd. 21.000 m² umfassen.



Baustart im 3. Quartal 2019: Mississippi House and Missouri Park, Prag

ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY IN BERLIN

BESTANDSIMMOBILIEN

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

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

3 MONNET 4
Büro / 8.100m² / 2015 / vermietet

4 TOUR TOTAL
Büro / 14.200m² / 2012 / vermietet

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

6 HAMBURGER BAHNHOF
Museum

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



PROJEKTE IN UMSETZUNG

- 8 CUBE BERLIN**
Büro / 16.800 m² / 2020 / in Bau
- 9 MY.B**
Büro / 14.800 m² / 2020 / in Bau
- 10 HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ**
Büro / 23.000 m² / 2023 / in Bau

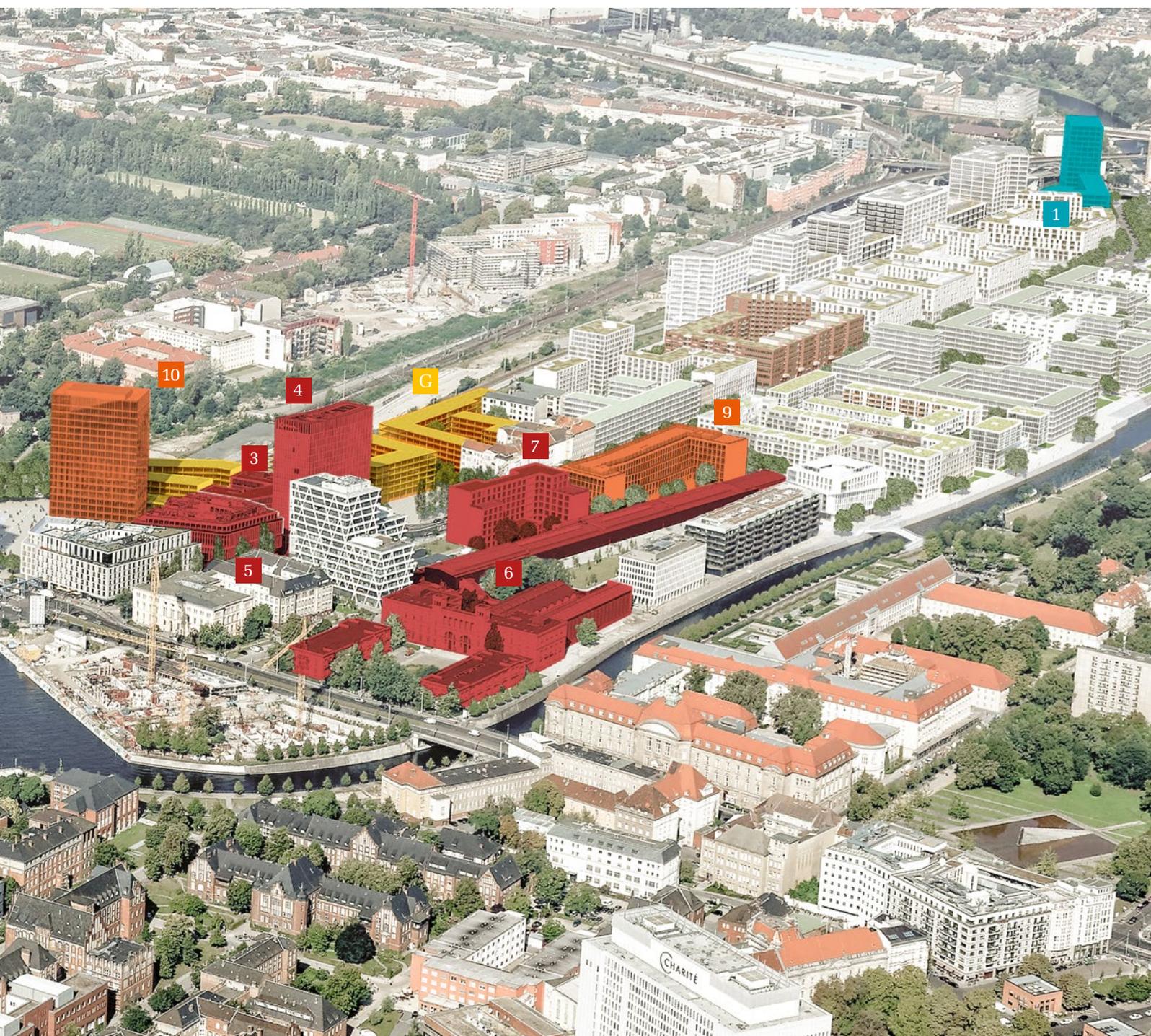
PROJEKTE IN BAUVORBEREITUNG

- 1 UPBEAT**
Büro / 29.000 m² / 2024 / in Bauvorbereitung

GRUNDSTÜCKSRRESERVE

G

(Nutzung / Nutzfläche in m² / Fertigstellung / Status)



IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaften ist die substantielle Basis für die Beurteilung eines Immobilienunternehmens und wichtigster Parameter für die Ermittlung des Net Asset Value. Neben objektspezifischen Kriterien gibt es eine Vielzahl von Faktoren innerhalb der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, die eine Wirkung auf die Wertentwicklung von Immobilien entfalten. Im Kerngeschäft der CA Immo Gruppe, dem Büroimmobilienbereich, spiegelt sich der allgemeine Konjunkturzyklus insbesondere in Bezug auf Wirtschaftswachstum und Beschäftigungsquote direkt im Immobilienzyklus wider. Als weitere wesentliche Variable haben Faktoren wie das Zinsniveau oder geopolitische Entwicklungen großen Einfluss auf die Nachfragesituation auf den Immobilieninvestmentmärkten.

Externe Bewertungsgutachten nach internationalen Standards

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

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

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

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

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

Für nahezu 100% des gesamten Immobilienvermögens erfolgte eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2019 bzw. basieren die Werte auf Grundlage verbindlicher Kaufverträge. Das übrige Immobilienvermögen wurde intern bewertet bzw. fortgeschrieben.

Die Bewertungen zum 31.12.2019 wurden von folgenden Gesellschaften erstellt:

- CB Richard Ellis (Österreich, Deutschland, Zentral- und Osteuropa)
- Cushman & Wakefield (Zentral- und Osteuropa)
- MRG Metzger Realitäten Beratungs- und Bewertungsgesellschaft (Österreich)
- Ö. b. u. v. SV Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr (Deutschland, Zentral- und Osteuropa)

Marktumfeld 2019

Das Marktumfeld für die Kernmärkte Deutschland, Österreich und die CEE-Länder zeigte sich – wie schon im Vorjahr – auch in 2019 sehr positiv (siehe auch das Kapitel Immobilienmärkte). Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich die starke Investmenttätigkeit fort und führte zu einer weiter anhaltenden Renditekompression. Sehr positiv entwickelten sich auch die wesentlichen Indikatoren des Vermietungsmarktes wie Vermietungsleistung, Belegungsrate sowie das durchschnittliche Mietniveau in den deutschen Bürometropolen. Die CA Immo Gruppe konnte durch die starke Marktposition in den Städten

München, Frankfurt und Berlin signifikant von diesen positiven Markttrends profitieren. Auch der Wiener Büroimmobilienmarkt erfreute sich eines anhaltend starken Investoreninteresses bei einem stabilen operativen Umfeld. Ebenso waren die zentral- und osteuropäischen Kernmärkte Prag, Budapest und Bukarest im Jahr 2019 von einer erfreulichen operativen Entwicklung charakterisiert. Der Büroimmobilienmarkt in Warschau ist weiterhin von einer intensiven Bautätigkeit im Bürosektor geprägt, zeigte aber auch ein hohes Vermietungsvolumen und ein großes internationales Investoreninteresse, das ebenso eine Renditekompression für Core-Objekte zur Folge hatte. Ebenso zeigte die Transaktionsaktivität auf den Investmentmärkten in der CEE-Region auch in 2019 einen positiven Trend.

Für das Gesamtjahr 2019 verbuchte die CA Immo Gruppe ein signifikant positives Neubewertungsergebnis von 462,8 Mio. € (2018: 276,5 Mio. €).

ÖSTERREICH

Der Wiener Büromarkt blieb im Jahr 2019 weitgehend stabil. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen verringerte sich um mehr als 80% gegenüber dem Vorjahr, was jedoch im Rahmen der Erwartungen lag. Die Vermietungsleistung verringerte sich vor allem aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens ebenfalls leicht im Jahresvergleich. Die Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres um ca. 50 Basispunkte auf 4,7%.

Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf 3,3 Mio. € (2018: 26,9 Mio. €). Die durchschnittliche Bruttorendite der Bestandsimmobilien stieg im Jahresvergleich von 5,3% auf 5,7% (vollkonsolidierte Immobilien).

DEUTSCHLAND

Die starke Marktentwicklung des deutschen Büroimmobilienmarktes führte wie in den Vorjahren zu einer signifikant positiven Wertentwicklung im Deutschland-Segment des Konzerns. Diese ist vor allem auf den allgemeinen Markttrend sowie auf die erfolgreiche Umsetzung von Entwicklungsprojekten und erfolgreiche Neu- bzw. Wiedervermietungen zurück zu führen. Das Bewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.12.2019 bei 385,2 Mio. € (31.12.2018: 199,9 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Aufwertungen im Bestand vor allem in München und Berlin, wie z.B. Skygarden und Kontorhaus in München sowie JFK, InterCity Hotel, Tour Total und Bürogebäude Heidestraße 58 in Berlin, sowie die in Entwicklung befindlichen Objekte in allen drei Standorten Berlin (Cube, MY.B, Hochhaus am Europaplatz), Frankfurt (ONE) und München (MY.O, NEO), bei. Weiterhin führten gestiegene Bodenrichtwerte zu signifikanten Aufwertungen im Bestand. Die Bruttorendite sank im Jahresvergleich von 4,5% auf 3,9% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS ÖSTERREICH ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung / Wertminderung / Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2019
Bestandsimmobilien ²⁾	567,1	3,3	5,3	5,7
Immobilien in Entwicklung	0	0		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0		
Gesamt	567,1	3,3		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

BEWERTUNGSERGEBNIS DEUTSCHLAND ¹⁾

in Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite	
	31.12.2019		31.12.2018	in % 31.12.2019
Bestandsimmobilien ²⁾	1.716,2	226,4	4,5	3,9
Immobilien in Entwicklung	802,0	158,7		
Zum Handel bestimmte Immobilien	61,3	0,2		
Gesamt	2.579,6	385,2		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien

²⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Neubewertungsergebnis im Segment Zentral- und Osteuropa belief sich zum Stichtag auf 74,3 Mio. € (2018: 49,7 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerte das Prager Portfolio rund um die River City sowie die Gebäude Visionary und Kavci Hory bei. Das Marktumfeld zeigte sich 2019 über weite Teile der CA Immo-Kernregion zunehmend positiv. In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest

und Bukarest) setzte sich im Jahr 2019 eine positive Investitions- und Vermietungsdynamik fort, die zu einem robusten Marktumfeld mit leicht steigenden Mieten in Warschau, Prag und Budapest und konstanten Flächenumsätzen führte. Die Bruttorendite des CA Immo-Portfolios fiel im Jahresvergleich von 6,9% auf 6,6% (vollkonsolidierte Immobilien).

BEWERTUNGSERGEBNIS OSTEUROPA ¹⁾

In Mio. €	Bilanzwert	Neubewertung /Wert- minderung/Wertaufholung	Bruttorendite in %	
	31.12.2019		31.12.2018	31.12.2019
Bestandsimmobilien	2.009,6	73,2	6,9	6,6
Immobilien in Entwicklung	15,1	1,1		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	0,0		
Gesamt	2.024,6	74,3		

¹⁾ Auf Basis vollkonsolidierter Immobilien und ohne IFRS 16 Right of Use Assets

FINANZIERUNGEN

Als Immobilienunternehmen ist CA Immo in einer kapitalintensiven Branche tätig. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital ist eine wesentliche Erfolgsdeterminante. Die optimale Strukturierung und Optimierung der Fremdfinanzierungen 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 31.12.2019 lagen die gesamten Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe bei 2,1 Mrd. € und damit über dem Vorjahreswert (1,9 Mrd. €). Nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns betrug die Nettoverschuldung zum Jahresende 1,7 Mrd. € (2018: 1,6 Mrd. €). Das Unternehmen verfügt damit über eine äußerst robuste Bilanz mit einer starken Eigenkapitalquote von 50,4% (2018: 49,3%), die in konservativen Verschuldungskennzahlen wie einem Gearing (netto) von 55,8% (2018: 59,4%) bzw. einem Loan-to-Value (LTV, netto) von 31,9% (2018: 35,0%) zum Ausdruck kommt.

Zusätzlich zu den bereits gezogenen und damit bilanzwirksamen Finanzierungen verfügt die CA Immo Gruppe über noch nicht ausgenützte Finanzierungslinien, die der Finanzierung von in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten in Deutschland dienen und – im Zuge des Baufortschritts – durch die Banken sukzessive valutiert werden. Dieser Finanzierungsrahmen belief sich zum Stichtag auf

348 Mio. €, wobei Joint Ventures in Höhe der Beteiligungsquote berücksichtigt wurden. Der Finanzierungsaufwand, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, lag bei –43 Mio. € (2018: –37 Mio. €).

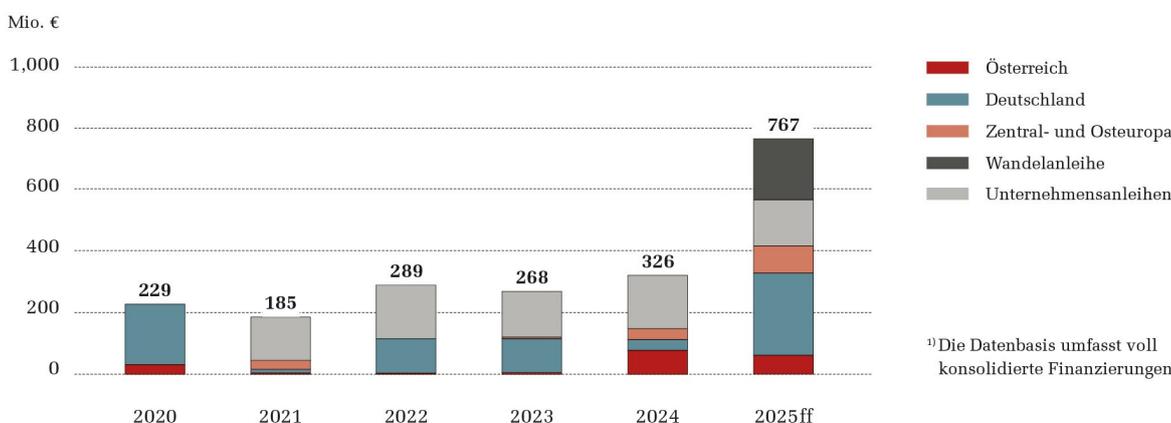
Bestätigung des Investment Grade Ratings

Im Dezember 2015 hat die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service nach einer umfassenden Bonitätsanalyse die CA Immobilien Anlagen AG mit einem Investment Grade – Long Term Issuer Rating von Baa2 mit einem stabilen Ausblick eingestuft.

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

Sowohl das Baa2 – Rating als auch der stabile Ausblick wurden von Moody's in einer Credit Opinion am 18. März 2020 bestätigt.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER FINANZVERBINDLICHKEITEN¹⁾ Stand: 31.12.2019, Basis: 2,1 Mrd. €



Auslaufprofil

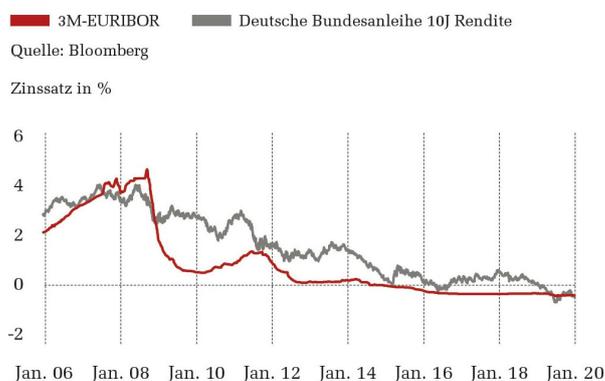
Die Grafik auf Seite 63 zeigt das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten der CA Immo Gruppe per 31.12.2019 (unter der Annahme, dass Verlängerungsoptionen ausgeübt werden). Die für 2020 ausgewiesenen Fälligkeiten, zur Gänze besicherte Hypothekarkredite in Österreich und Deutschland, belaufen sich zum Stichtag auf rund 229 Mio. €. Davon entfielen zum 31.12.2019 rund 111 Mio. € auf Entwicklungsprojekte, für die bereits eine langfristige Anschlussfinanzierung fixiert wurde. Rund 57 Mio. € betreffen das Projekt Cube in Berlin, welches bereits vor Baubeginn veräußert und voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 an den Käufer übergeben wird.

Im Jahr 2019 wurden unter anderem die besicherten Finanzierungen von drei Bestandsobjekten in Polen verlängert (Gesamtvolumen rund 77 Mio. €) sowie eine besicherte Finanzierung für das akquirierte Bürogebäude Visionary (rund 33 Mio. €) in Prag fixiert. Darüber hinaus wurde die Baufinanzierung des fertiggestellten und in das Bestandsportfolio übernommenen InterCity Hotels am Frankfurter Hauptbahnhof in eine langfristige Finanzierung übergeführt (rund 43 Mio. €).

Sinkende Finanzierungskosten

Wie in der Tabelle ersichtlich, lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der CA Immo Gruppe auf Basis der vollkonsolidierten Finanzverbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2019 bei 1,8%. Diese Zahl beinhaltet die zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate in Form von Zinsswaps. Werden letztere aus der Betrachtung ausgeklammert, stellt sich der durchschnittliche Zinssatz mit 1,6% etwas niedriger dar.

ZINSENTWICKLUNG



FINANZIERUNGSKOSTEN ¹⁾

in Mio. €	Restschuld bestehender Finanzierungen (Nominale)	Nominale Swaps	Ø Finanzierungs-kosten in % exkl. Derivate	Ø Finanzierungs-kosten in % inkl. Derivate	Ø Laufzeit Darlehen in Jahren	Ø Laufzeit Swaps in Jahren
Bestandsimmobilien						
Österreich	158,8	109,9	1,9	2,6	8,1	9,5
Deutschland	544,6	281,9	1,0	1,5	6,0	7,8
Tschechien	62,0	62,0	1,4	1,9	5,7	5,7
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	95,4	78,0	1,4	1,7	5,6	5,8
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	860,8	531,8	1,3	1,7	6,3	7,6
Entwicklungsprojekte	213,1	0,0	1,4	1,4	0,6	0,0
Kurzfristiges Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernfinanzierungen	990,0	0,0	1,9	1,9	3,8	0,0
Total	2.064,0	531,8	1,6	1,8	4,5	7,6

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 ist eine wesentliche strategische Komponente, welche sich auch in der Zielsetzung eines defensiven und robusten Finanzprofils. Die langfristigen Zielsetzungen bei den Finanzkennzahlen bewegen sich zwischen 45–50% in Bezug auf die Eigenkapitalquote des Konzerns bzw. rund 35–40% hinsichtlich des Loan-to-Value-Verhältnisses (Nettofinanzverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen). Die Zinsabsicherungsquote, zum Stichtag bei rund 86%, soll mittelfristig auf diesem Niveau beibehalten werden.

Finanzierungsstruktur

Mit einem Anteil von rund 52% am Gesamtfinanzierungsvolumen entfällt die knappe Mehrheit auf mit Immobilien besicherten Hypothekarkrediten, welche in jenen (Tochter-)Gesellschaften aufgenommen werden, in denen die jeweiligen Immobilien gehalten werden. Da die Finanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften angesiedelt sind, besteht kein Haftungsrückgriff auf die Muttergesellschaft bzw. andere Konzernteile. Covenants in diesen Projektfinanzierungen beziehen sich nur auf die jeweils betroffene Immobilie und nicht auf Kennzahlen des Gesamtkonzerns.

Erhöhter Anteil an unbesicherten Finanzierungen

Die Quote der unbesicherten Finanzierungen auf Ebene der Konzern-Muttergesellschaft hat sich seit Erhalt des Investment Grade Ratings sukzessive erhöht und umfasste zum Stichtag fünf am Kapitalmarkt platzierte Unternehmensanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 790 Mio. € sowie eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. €. Der Buchwert der unbelasteten Immobilien, wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating des Konzerns, belief sich zum 31.12.2019 auf rund 2,4 Mrd. €, eine deutliche Ausdehnung zum Referenzwert der Vorperiode (31.12.2018: 2,1 Mrd. €).

Langfristige Zinsabsicherungen

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

Von den eingesetzten Derivaten entfällt ein Nominale von 532 Mio. € auf Zinsswap-Kontrakte sowie 44 Mio. € auf Zinsfloors. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der zur Zinsabsicherung eingesetzten Derivate liegt bei rund 7,6 Jahren gegenüber einer gewichteten Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 5,1 Jahren.

Bilanziell wird dabei zwischen jenen Kontrakten unterschieden, die direkt einem Kredit zurechenbar sind und damit als Cash-flow-Hedge die Voraussetzungen für Hedge Accounting erfüllen, und jenen, für die diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind (Fair Value Derivate). Für die Cash-flow-Hedges wird die Änderung des Marktwerts zum jeweiligen Stichtag erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst, für die Fair Value Derivate hingegen aufwandswirksam unter dem Posten „Ergebnis aus Derivaten“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Zum Stichtag 31.12.2019 waren Kontrakte mit einem Nominale von insgesamt 576 Mio. € und einem Marktwert von – 30 Mio. € als Fair Value Derivate klassifiziert. Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2019 über keine als Cash-flow-Hedges klassifizierten Kontrakte.

Anleihen

CA Immo hatte zum Stichtag 31.12.2019 folgende ausstehende Anleihen, welche mit Ausnahme der Wandelanleihe (notiert am Dritten Markt) im Amtlichen Handel an der Wiener Börse notieren:

ISIN	Typus	Ausstehen- des Volumen	Laufzeit	Kupon
AT0000A1CB33	Unternehmens- anleihe	175 Mio. €	2015-2022	2,750%
AT0000A1JVU3	Unternehmens- anleihe	150 Mio. €	2016-2023	2,750%
AT0000A1LJH1	Unternehmens- anleihe	140 Mio. €	2016-2021	1,875%
AT0000A1TBC2	Unternehmens- anleihe	175 Mio. €	2017-2024	1,875%
AT0000A1YDF1	Wandelanleihe	200 Mio. €	2017-2025	0,75%
AT0000A22H40	Unternehmens- anleihe	150 Mio. €	2018-2026	1,875%

Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft, die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015–2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Emissionen einer Benchmark-Anleihe in 2020

Im Januar 2020 hat CA Immo den Eurobond-Markt zum ersten Mal genutzt und erfolgreich eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% begeben. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertet die Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Emissionserlös wird vorrangig zur Finanzierung und Refinanzierung von Immobilien, einschließlich zukünftiger Akquisitionen und Entwicklungsprojekte der Gesellschaft, sowie zur Optimierung der Fremdkapitalstruktur eingesetzt.

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

Diese Transaktion repräsentiert einen wichtigen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Unternehmens und wird die Optimierung der Kapitalstruktur weiter beschleunigen. Während die Finanzierungsstruktur stärker diversifiziert wird, reduzieren sich die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei einer gleichzeitigen Ausdehnung der durchschnittlichen Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten. Wir erwarten zudem einen weiteren Anstieg der lastenfreien Immobilien, mit einer zusätzlich positiven Wirkung auf das robuste und stabile Finanzprofil der CA Immo.

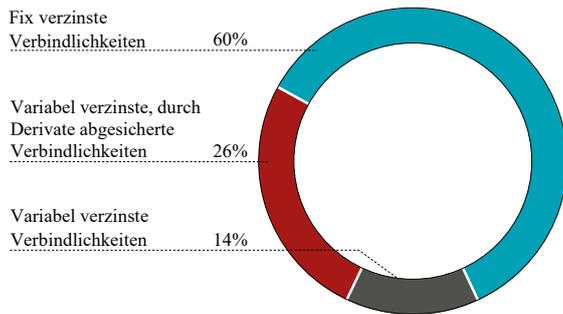
Wandelanleihe

Die im Oktober 2017 begebene Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 200 Mio. € und einer Laufzeit von 7,5 Jahren führt einen halbjährlich zahlbaren Coupon von 0,75%. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien am Emissionstag festgelegt. Der ursprüngliche Wandlungspreis von 30,5684 € steht nach Anpassung in Folge der Dividendenzahlung im Mai 2019 aktuell bei 30,1704 €. Die Wandelschuldverschreibungen werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Bei Wandlung hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten durchzuführen. Zum Laufzeitende hat die Gesellschaft das Recht, die Wandelschuldverschreibungen durch Zurverfügungstellung von Aktien der Gesellschaft, durch Zahlung oder durch eine Kombination der beiden Varianten einzulösen.

Finanzierungsquellen

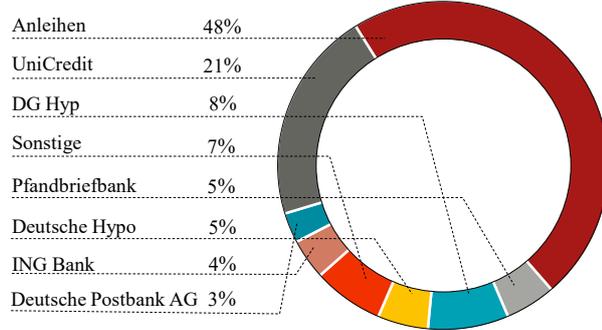
CA Immo steht mit einer Vielzahl von Finanzierungspartnern in Geschäftsbeziehung. Die wesentlichste finanzierende Bank in Bezug auf das Kreditvolumen ist dabei die UniCredit Gruppe, auf welche rund 20% der gesamten ausstehenden Finanzverbindlichkeiten entfallen. Wie in der Grafik ersichtlich, entfielen zum Stichtag weitere größere Anteile auf DG Hyp, Pfandbriefbank, Deutsche Hypo und ING.

FINANZVERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2019*
(Basis: 2,1 Mrd. €)



* Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

VERTEILUNG DES FINANZIERUNGSVOLUMENS*
(Basis: 2,1 Mrd. €)



Die Datenbasis umfasst vollkonsolidierte Finanzierungen

ERGEBNISSE

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte im Jahr 2019 eine Steigerung der Mieterlöse um 14,7% auf 220,7 Mio. €. Bereinigt um den IFRS 16-Effekt in Höhe von 10,2 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 210,5 Mio. €, eine Steigerung von 9,4% im Jahresvergleich.

Diese positive Entwicklung steht – neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Bestandsportfolios mit einer hohen Vermietungsquote – in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen Bürogebäude Heidestraße 58 (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof, Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Wie in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich, konnte der aus Immobilienverkäufen resultierende Mietrückgang in Höhe von –2,8 Mio. € mit Zuflüssen aus diesen Investitionen überkompensiert werden.

Anreizvereinbarungen aus diversen Mietverträgen (Incentives, wie insbesondere mietfreie Zeiten) werden auf die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages linearisiert. In den Mieterlösen wird somit die wirtschaftliche Effektivmiete

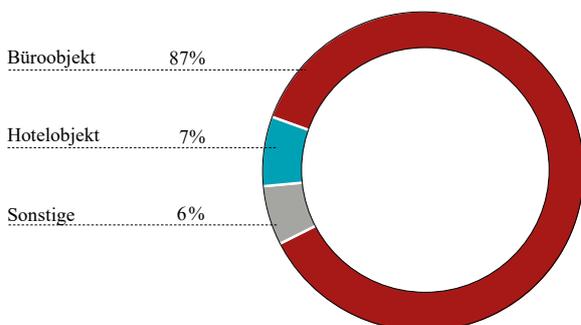
und nicht die in der Periode tatsächlich zahlungswirksame Miete dargestellt. Von den Mieterlösen des Geschäftsjahres 2019 entfielen auf derartige Linearisierungen 1,6 Mio. € (2018: 1,3 Mio. €).

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, erhöhten sich im Jahresvergleich um 50,7% von –17,2 Mio. € auf –26,0 Mio. €. Diese Aufwandsposition gliedert sich in Leerstands- bzw. nicht weiter verrechenbare Betriebskosten (–3,6 Mio. €), Vermittlungshonorare (–2,3 Mio. €), Instandhaltungen (–6,5 Mio. €), Forderungswertberichtigungen (–0,5 Mio. €) sowie sonstigen direkt zurechenbaren Aufwand (–13,1 Mio. €).

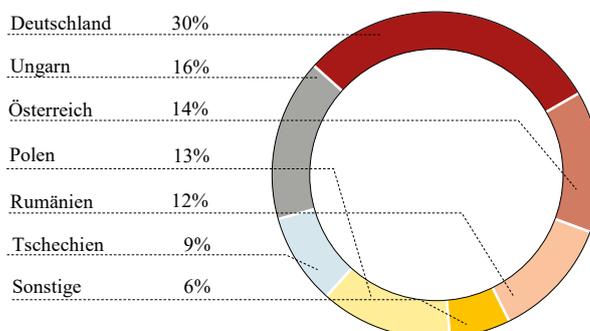
Das den Vermietungsaktivitäten zuzurechnende Nettomietergebnis nach Abzug von direkten Bewirtschaftungskosten wurde um 11,2% von 175,2 Mio. € auf 194,7 Mio. € gesteigert. Bereinigt um IFRS 16-Effekte stand das Nettomietergebnis bei 193,4 Mio. € (+10,4% im Jahresvergleich). Die operative Marge der Vermietungsaktivitäten (Nettomietergebnis relativ zu Mieterlösen), Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäfts, stieg von 91,0% im Vorjahr auf 91,9% (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte).

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen zum Jahresende bei –3,2 Mio. € (2018: –6,1 Mio. €).

MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART
(Basis: 220,7 Mio. €)



MIETERLÖSE NACH LÄNDERN (Basis: 220,7 Mio. €)



 ÜBERLEITUNG DER MIETERLÖSE VON 2018 AUF 2019 ¹⁾

Mio. €	Österreich	Deutschland	Zentral- und Osteuropa	Gesamt
2018	28,1	58,4	105,9	192,4
Veränderung				
aus Änderung der Leerstandsrate, Wertsicherung oder Mietpreisreduktionen	1,3	4,0	7,8	13,0
aus Neuzugängen	0,0	0,0	0,0	0,0
aus erstmals ganzjähriger Vermietung	0,8	4,0	12,8	17,6
aus fertig gestellten Projekten	0,0	0,4	0,0	0,4
durch Objektverkauf	-0,5	-0,5	-1,9	-2,8
Veränderung der Mieterlöse insgesamt	1,6	8,0	18,7	28,3
2019	29,7	66,4	124,6	220,7

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

 INDIREKTE AUFWENDUNGEN

Mio. €	2019	2018
Personalaufwand	-41,7	-42,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8,2	-8,7
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-2,6	-4,9
Büromiete	-0,7	-1,6
Reisekosten und Transportkosten	-1,2	-1,3
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3,0	-3,3
Sonstige indirekte Aufwendungen	-2,9	-4,9
Zwischensumme	-60,3	-66,8
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	14,3	9,8
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	2,5	3,7
Indirekte Aufwendungen	-43,5	-53,2

Verkaufsergebnis

Im Zusammenhang mit dem planmäßigen Verkauf von im Umlaufvermögen gehaltenen Liegenschaften und Bauleistungen wurden 2019 Verkaufserlöse in Höhe von 12,3 Mio. € (Vorjahr: 44,4 Mio. €) generiert. Diesen Umsätzen stehen Buchwertabgänge und sonstige direkt zurechenbare Aufwendungen in Höhe von –13,6 Mio. € gegenüber. Der Ergebnisbeitrag aus dem Trading-Portfolio summierte sich somit auf –1,3 Mio. € (2018: 7,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen lag mit 15,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 8,2 Mio. €. Den wertmäßig größten Gewinn steuerte die Veräußerung eines nicht-strategischen Grundstücks in München bei.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen fielen im Jahresvergleich um –30,0% und beliefen sich auf 8,5 Mio. € (2018: 12,1 Mio. €). Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Development-Umsätze für Dritte durch die Konzerntochter omniCon, darüber hinaus auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen sanken im Jahr 2019 von –53,2 Mio. € im Vorjahr um –18,4% auf –43,5 Mio. €. Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten.

Während die Personalkosten des Konzerns, wie in der Tabelle oben dargestellt, nur geringfügig reduziert wurden (–41,7 Mio. € zu –42,0 Mio. € im Vorjahr), konnten die Sachkosten im Jahresvergleich deutlicher reduziert werden. Insbesondere wirkte sich ein Anstieg der Position „Aktivierte Eigenleistungen“ auf 14,3 Mio. € (2018: 9,8 Mio. €) deutlich positiv auf die Summe der indirekten Aufwendungen aus. Diese Position ist als Gegenposition zu den indirekten Aufwendungen zu sehen, die den Teil des internen Projektentwicklungsaufwandes neutralisiert, sofern er einzelnen Projektentwicklungen direkt zurechenbar und somit aktivierbar ist.

Sonstige betriebliche Erträge

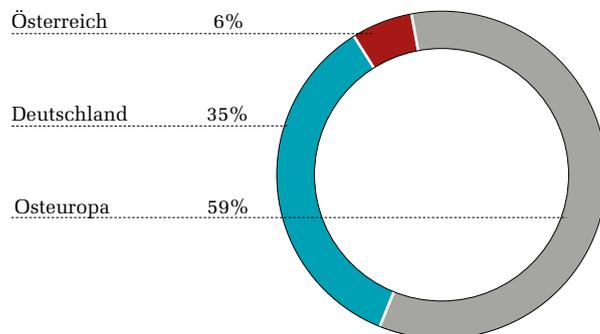
Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 0,7 Mio. €, im Vergleich zum Referenzwert von 1,5 Mio. € im Jahr 2018.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 171,7 Mio. € um 18,4% über dem Niveau des Vorjahres in Höhe von 145,1 Mio. €. Dieser Zuwachs basiert im Wesentlichen auf einem deutlich gesteigerten Vermietungsergebnis sowie reduzierten indirekten Aufwendungen.

Der Beitrag der einzelnen regionalen Segmente zum Gesamtergebnis stellte sich wie folgt dar: Mit einem EBITDA von 100,8 Mio. € generierte das Segment Zentral- und Osteuropa mit rund 59% den größten Anteil. Der größte EBITDA-Beitrag der zentral- und osteuropäischen Kernmärkte entfällt auf Ungarn, mit einem generierten EBITDA in Höhe von 28,1 Mio. € (16%), gefolgt von Polen mit 25,1 € (15%). Auf das Segment Deutschland entfielen 59,8 Mio. € (35%), auf das Segment Österreich 11,1 Mio. € (6%).

EBITDA (Basis: 171,7 Mio. €)



Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn im Jahr 2019 auf 491,8 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –29,0 Mio. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis folglich mit 462,8 Mio. € außerordentlich positiv dar und lag signifikant über dem Vorjahreswert (2018: 276,5 Mio. €).

Das Ergebnis reflektiert die profitable Entwicklungstätigkeit (drei Projektfertigstellungen im Jahr 2019 sowie fünf geplante Projektfertigstellungen in 2020) sowie ein äußerst gutes Marktumfeld in den Kernmärkten von CA Immo, insbesondere in Deutschland. Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten einerseits Wertanpassungen aufgrund des Baufortschritts von Entwicklungsprojekten sowie andererseits Bestandsgebäude auf Basis der positiven Marktentwicklung vor allem in den Kernmärkten Berlin und München bei. In

Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte setzte sich am deutschen Immobilienmarkt die boomende Investmenttätigkeit und eine weitere Renditekompression fort, die eine direkte Wirkung auf den hochqualitativen Immobilienbestand der CA Immo in den Kernmärkten München, Frankfurt und Berlin hat.

Nach Regionen betrachtet summierte sich das Neubewertungsergebnis in Deutschland auf 385,1 Mio. €. Die wertmäßig größten Beiträge lieferten in Deutschland die Bestandsobjekte Skygarden und Kontorhaus in München sowie in Berlin die Gebäude John F. Kennedy – Haus, InterCity Hotel und Tour Total. Wesentliche Bewertungsgewinne verbuchten zu dem die Entwicklungsprojekte MY.O in München (Fertigstellung zum Jahresende 2019) sowie MY.B in Berlin (geplante Fertigstellung im ersten Halbjahr 2020). Österreich verbuchte einen Beitrag in Höhe von 3,3 Mio. €, Zentral- und Osteuropa in Höhe von 74,3 Mio. €.

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 2019 summierte sich dieser Beitrag auf 3,7 Mio. € (2018: 23,4 Mio. €). Der geringe Ergebnisbeitrag reflektiert das reduzierte Volumen an Joint Ventures im Rahmen der strategischen Portfoliofokussierung.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) summierte sich auf 633,7 Mio. € und lag damit insbesondere durch das hohe Neubewertungsergebnis um 43,3% über dem entsprechenden Vorjahreswert (442,3 Mio. €).

Regional betrachtet stellt das Segment Deutschland mit 445,6 Mio. € bzw. 70% den wesentlichen Anteil am Konzern-EBIT. Österreich generierte 2019 auf EBIT-Basis 13,1 Mio. € (2%), Zentral- und Osteuropa 175,0 Mio. € (28%).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich 2019 auf –94,4 Mio. € gegenüber –46,1 Mio. € im Vorjahr. Im Detail entwickelten sich die Bestandteile des Finanzergebnisses wie folgt:

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, erhöhe sich im Wesentlichen bedingt durch das gestiegene Finanzierungsvolumen auf –43,1 Mio. € (2018: –37,0 Mio. €). Ne-

ben dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Zinsaufwand wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5,9 Mio. € (2018: 7,1 Mio. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,71% (2018: 2,36%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Das Ergebnis aus Derivaten belief sich auf –59,2 Mio. € (2018: –21,3 Mio. €). Der Wert des Jahres 2019 beinhaltet eine Derivate-Bewertung der im Oktober 2017 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von –38,4 Mio. €. Dieses Instrument besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet.

Die Zinsentwicklung über das Jahr 2019 führte darüber hinaus zu einem negativen Bewertungseffekt der Zinsderivate des Unternehmens. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 11,5 Mio. € knapp über dem Wert der Referenzperiode (2018: 11,1 Mio. €). Dieses Ergebnis inkludiert Erträge aus Dividenden in Höhe von 4,7 Mio. € (2018: 3,8 Mio. €).

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –3,6 Mio. € (2018: 1,1 Mio. €). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrifft die Bewertung der gewährten Ausleihungen an ein assoziiertes Unternehmen in Russland.

Ergebnis vor Steuern (EBT)

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 539,3 Mio. € (2018: 396,2 Mio. €) verzeichnete auf Basis der oben beschriebenen Ergebnisentwicklungen einen Zuwachs von 36,1% im Jahresvergleich.

Steuern vom Einkommen

Der Ertragssteueraufwand erreichte im Jahr 2019 eine Höhe von –146,0 Mio. € (2018: –90,9 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 393,3 Mio. € um 28,8% über dem Vorjahreswert von 305,3 Mio. € und erreichte damit den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 4,23 € (2018: 3,28 € je Aktie).

Cash-flow

Der Cash-flow aus dem Ergebnis belief sich 2019 auf 135,0 Mio. € (2018: 129,7 Mio. €). Der Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit berücksichtigt Veränderungen im Umlaufvermögen aus dem Verkauf von zum Handel bestimmter Immobilien und summierte sich auf 117,4 Mio. € (2018: 109,3 Mio. €).

Der Cash-flow aus der Investitionstätigkeit, der die Nettogröße zwischen Investitionen und Immobilienverkäufen darstellt, belief sich 2019 auf –39,2 Mio. €, gegenüber dem Vorjahreswert von –200,0 Mio. €.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit summierte sich auf –13,3 Mio. € (2018: 84,3 Mio. €). Die im Januar 2020 begebene Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € ist darin noch nicht inkludiert.

CASH-FLOW-STATEMENT – KURZFASSUNG

Mio. €	2019	2018	Veränderung in %
Liquide Mittel - Beginn des Geschäftsjahres	374,5	383,5	-2
Cashflow aus			
- Geschäftstätigkeit	117,4	109,3	7
- Investitionstätigkeit	-39,2	-200,0	-80
- Finanzierungstätigkeit	-13,3	84,3	n.m.
Veränderung der liquiden Mittel	65,0	-6,4	n.m.
Sonstige Veränderungen ¹⁾	-0,3	-2,8	-88
Liquide Mittel - Ende des Geschäftsjahres	439,1	374,3	17

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

FFO – Funds from Operations

Im Jahr 2019 wurde ein FFO I in Höhe von 133,3 Mio. € generiert, 12,5% über dem Vorjahreswert von 118,5 Mio. €. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,44 € – eine Steigerung von 12,5% zum Vorjahreswert (2018: 1,27 € je Aktie). Die Jahreszielsetzung von > 125 Mio. € wurde damit erreicht. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. Bereinigte nicht nachhaltige Effekte betrafen im

Jahr 2019 in erster Linie Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen (3,1 Mio. €), Finanzierungsaufwände (2,8 Mio. €) sowie administrative Aufwendungen (-0,7 Mio. €).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe, summierte sich auf 122,3 Mio. € gegenüber 111,3 Mio. € (+9,8% zum Vorjahreswert). FFO II je Aktie stand bei 1,31 € je Aktie (2018: 1,20 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	2019	2018
Nettomietergebnis (NRI)	194,7	175,2
Erlöse aus Dienstleistungen	8,5	12,1
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3,2	-6,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	1,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	6,1	7,5
Indirekte Aufwendungen	-43,5	-53,2
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	4,7	4,0
Finanzierungsaufwand	-43,1	-37,0
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10,4	9,2
Sonstige Anpassungen ²⁾	4,0	12,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	133,3	118,5
Ergebnis aus Immobilienhandel	-1,3	7,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	15,6	8,2
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	1,6
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,1	13,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	19,4	30,8
Tatsächliche Ertragsteuer	-20,0	-40,0
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-1,2	-1,0
Sonstige Anpassungen	-9,3	-16,8
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	0,0	19,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	122,3	111,3

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

BILANZANALYSE

Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.291,2 Mio. € auf (89,9% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 4.292,9 Mio. € (31.12.2018: 3.755,2 Mio. €) reflektiert das starke Portfoliowachstum des Konzerns sowohl organisch aus der eigenen Projektentwicklungspipeline als auch durch externe Zukäufe von Bestandsimmobilien in den zentral- und osteuropäischen Kernmärkten.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich wesentlich bedingt durch den Baufortschritt der aktiven Entwicklungsprojekte im Vergleich zum 31.12.2018 um 25,4% auf 817,1 Mio. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 5.186,4 Mio. € und somit über dem Niveau zum Jahresende 2018 (4.470,6 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 67,8 Mio. € beliefen (31.12.2018: 200,0 Mio. €). Der Rückgang steht in Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt.

Der Bestand an liquiden Mitteln summierte sich zum Bilanzstichtag auf 439,1 Mio. € und lag damit über dem Niveau zum 31.12.2018 (374,3 Mio. €).

Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital wuchs im Jahr 2019 um 12,4% von 2.639,7 Mio. € auf 2.968,0 Mio. €. Neben dem Periodenergebnis in Höhe von 393,3 Mio. € ist darin auch die Ausschüttung der Dividende (-83,7 Mio. €) reflektiert.

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg gegenüber dem Jahresanfang um 10,0% auf 5.888,7 Mio. € (31.12.2018: 5.355,5 Mio. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 50,4% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich (31.12.2018: 49,3%).

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die verzinslichen Verbindlichkeiten standen zum Stichtag bei 2.097,3 Mio. €, 7,9% über dem Vorjahreswert von 1.943,4 Mio. €. Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.566,9 Mio. € auf 1.656,3 Mio. €. Das Gearing (Nettoverschuldung zu Eigenkapital) stand zum Jahresende bei 55,8% (31.12.2018: 59,4%). Das Loan-to-Value Verhältnis (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel zu Immobilienvermögen) stand zum Stichtag bei 31,9% gegenüber 35,0% zum Vorjahr.

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

BILANZ- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	2.968,0	2.639,7
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (inkl. Anleihe)	1.850,9	1.723,7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	246,5	219,6
Liquide Mittel	-439,1	-374,3
Verfügungsbeschränkte Mittel	-1,9	-2,2
Nettoverschuldung	1.656,3	1.566,9
Eigenkapitalquote	50,4	49,3
Gearing (net)	55,8	59,4
Gearing (gross)	70,7	73,6
Loan-to-Value (Netto)	31,9	35,0
Loan-to-Value (Brutto)	40,4	43,5

KONZERNBILANZ - KURZFASSUNG

	Mio. €	2019 in %	Mio. €	31.12.2019 in %	Veränderung in %
Immobilienvermögen	5.125,0	87	4.412,0	82	16
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67,8	1	200,0	4	-66
Immaterielles Vermögen	5,2	0	5,7	0	-9
Finanzanlagen und Sonstiges	91,4	2	71,1	1	29
Steuerabgrenzung	1,8	0	2,0	0	-7
Langfristiges Vermögen	5.291,2	90	4.690,7	88	13
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0,0	0	15,1	0	n.m.
Zum Handel bestimmte Immobilien	61,3	1	44,5	1	38
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	97,0	2	116,3	2	-17
Wertpapiere	0,0	0	114,5	2	n.m.
Liquide Mittel	439,1	7	374,3	7	17
Kurzfristiges Vermögen	597,5	10	664,8	12	-10
Summe Aktiva	5.888,7	100	5.355,5	100	10
Eigenkapital	2.968,0	50	2.639,7	49	12
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,4		49,3		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.850,9	31	1.723,7	32	7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	246,5	4	219,6	4	12
Übrige Verbindlichkeiten	350,4	6	425,6	8	-18
Steuerabgrenzung	473,0	8	346,8	6	36
Summe Passiva	5.888,7	100	5.355,5	100	10

EPRA LEISTUNGSKENNZAHLEN

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/regulations-and-reporting/bpr).

EPRA-KENNZAHLEN ¹⁾

EPRA Kennzahlen		31.12.2019
EPRA NAV	Mio. €	3.817,4
EPRA NAV je Aktie	€	38,3
EPRA NNNAV	Mio. €	3.434,3
EPRA NNNAV je Aktie	€	34,5
EPRA Net Initial Yield	%	4,5
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	%	4,6

¹⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), MY.O (München) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden.

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 31.12.2019 bei 2.968,0 Mio. € (31,91 € je Aktie, unverwässert), gegenüber 2.639,7 Mio. € zum Jahresende 2018 (28,37 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 12,4%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung in Höhe von 83,7 Mio. € bzw. 0,90 Cent je Aktie lag das Wachstum des NAV je Aktie über das Geschäftsjahr 2019 bei 15,6% (unverwässert).

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 38,37 € je Aktie (2018: 33,30 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.12.2019 auf 33,69 € je Aktie (2018: 30,08 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 93.028.299 Stück (31.12.2018: 93.028.299 Stück).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 30,17 € zum 31.12.2019, verglichen mit dem Aktienkurs von 37,45 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.12.2019 verwässert	31.12.2019 unverwässert	31.12.2018
Eigenkapital (NAV)	2.967,9	2.967,9	2.639,6
Optionsausübungen	248,3	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	3.216,1	2.967,9	2.639,6
NAV/Aktie in €	32,27	31,90	28,37
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	7,5	7,5	7,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	127,3	127,3	111,4
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	466,1	466,1	339,5
EPRA NAV nach Anpassungen	3.817,1	3.568,9	3.097,8
EPRA NAV je Aktie in €	38,30	38,36	33,30
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-36,5	-99,6	-47,1
Latente Steuern	-346,5	-335,3	-252,1
EPRA NNNAV	3.434,1	3.133,9	2.798,7
EPRA NNNAV je Aktie in €	34,46	33,69	30,08
Aktienkurs (Stichtag)	37,45	37,45	27,62
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.657.313	93.028.299	93.028.299

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

AUSBLICK

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19-Virus und seiner noch nicht zur Gänze absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Zentrale Herausforderungen sind neben der aktuell global fortschreitenden Pandemie der gedämpfte Welthandel, der Übergang des deutschen Automobilsektors zu alternativen Antriebsformen und damit einhergehende Implikationen für die Gesamtwirtschaft. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen die Gefahr der COVID-19-Pandemie für die europäische und globale Wirtschaft.

Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen in den CA Immo Kernmärkten; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sind noch nicht absehbar (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der vergangenen Jahre verfügt CA Immo über eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten. 2019 war insbesondere von einem starken organischen Portfoliowachstum geprägt. Eine positive und stabile gesamtwirtschaftliche Situation vorausgesetzt, sollen neben der Fortführung des Wachstums durch profitable Projektentwicklungstätigkeit zusätzlich selektive Ankäufe von Bestandsimmobilien mit Wertschaffungspotenzial in den Kernmärkten umgesetzt werden. Die dadurch zu erwartende Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, soll die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit von CA Immo weiter erhöhen.

Die Portfoliostrategie des Unternehmens setzt unverändert auf ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowohl in Bezug auf Standort- als auch Gebäudequalität und eine klare Fokussierung auf attraktive Metropolen in Zentral- und Osteuropa.

Development

Im Jahr 2019 wurden drei Entwicklungsprojekte fertig gestellt und neue Entwicklungsprojekte in Berlin und Prag begonnen, im Folgejahr sind weitere fünf Projektfertigstellungen in München, Berlin und Mainz geplant. Hochqualitative Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie in den Kapiteln „Strategie“, „Projektentwicklungen“ und „Entwicklungspotenzial“.

Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur. Die erstmalige Emission einer Benchmark-Anleihe repräsentiert einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, diversifiziert die Finanzierungsstruktur und beschleunigt deren Optimierung. Nähere Informationen und Details hierzu finden Sie im Kapitel „Finanzierung“. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb über den Betrachtungszeitraum unverändert. Das Rating sowie der stabile Ausblick wurden zuletzt am 18. März bestätigt.

Wesentliche Parameter, die den für 2020 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 als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2020 auf Basis des Konzernergebnisses liegt mit 14,0% (2018: 12,1%) deutlich über diesem Zielwert. Mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung der CA Immo Gruppe in den letzten Jahren wurden die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel Strategie).

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

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. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine FFO I – Zielsetzung von > 125 Mio. € definiert, die mit einem Wert in Höhe von 133,3 Mio. € (1,43 € je Aktie) erreicht wurde. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

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

Wesentliche **Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts** sind unter anderem:

- **Vermietungsquote** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Mit einer Vermietungsquote von 96,1% liegt CA Immo über Marktdurchschnitt.
- **Standortqualität** und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des CA Immo-Bürobestands liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** Rund 81% der Bürobestands¹⁾ von CA Immo sind nach LEED, DGNB oder BREEAM-Standard zertifiziert (siehe auch Kapitel Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren).
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

¹⁾ Basis: Büroimmobilien, nach Bilanzwert

NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELT: ÖKOLOGISCHE QUALITÄT UND ENERGIEEFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS

1. ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN GEM. EPRA

Organisationsgrenzen

Für unsere Datenbegrenzung verfolgen wir den Ansatz der operativen Kontrolle. Somit umfasst die Berichterstattung Bestandsobjekte und Projektentwicklungen, die

- zu 100% im Eigentum von CA Immo stehen sowie
- der Assetklasse Büro zugeordnet sind (Hauptnutzungsart). Büroimmobilien bilden das Kernsegment von CA Immo; zum Stichtag entfielen rd. 89% des gesamten Bestandsportfolios auf Büroimmobilien

Die Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios (Daten und Bericht) beziehen sich auf das mit 31. Dezember 2018 zu Ende gegangene Kalenderjahr, da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Geschäftsjahr 2019 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vorlagen. Um trotzdem eine Indikation der Verbräuche im Jahr 2019 geben zu können, haben wir diese auf Basis der Vorjahreszahlen unter Berücksichtigung des Vermietungsstands zum 31.12.2019 sowie einer auf Benchmark-Daten beruhenden Schätzung der im Jahr 2018 dem Portfolio zugefügten Projektfertigstellungen und Akquisitionen hochgerechnet (siehe nächste Seite). Die restliche Berichterstattung (ab Seite 84f: Informationen zu Nachhaltigkeitszertifizierungen, nachhaltige Projektentwicklung sowie Sicherheit und Gesundheit im Gebäudebetrieb und in der Projektentwicklung) dieses Kapitels bezieht sich auf den Stichtag 31. Dezember 2019.

In der Berichterstattung zu den Verbrauchsdaten unseres Bestandsportfolios folgen wir der Scope-Definition des Greenhouse Gas Protocol. Diese umfasst ausschließlich Ressourcen, die von uns als Vermieter beschafft und an die Mieter weitergegeben wurden (Scope 1 und 2):

- Scope 1: Vom Vermieter kontrollierte Energie, die direkt vor Ort erzeugt wird (Erdgas)
- Scope 2: Vom Vermieter kontrollierte Energie, die indirekt vor Ort erzeugt wird (Strom, Fernwärme und Kühlung)

Wir gehen in unserer Berichterstattung in zwei Bereichen auf die EPRA sBPRS ein: Übergreifende Empfehlungen (siehe diese Seite) und Leistungskennzahlen zur Nachhaltigkeit (siehe Tabellen auf den Seiten 82-84).

Geltungsbereich

Wir bemühen uns, über alle Objekte innerhalb der oben definierten Organisationsgrenze, bei denen wir für den Verbrauch von Versorgungsleistungen verantwortlich sind, zu berichten. Nicht berücksichtigt wurden drei Büroimmobilien, die im Berichtszeitraum (Geschäftsjahr 2018) erworben sowie drei Bürogebäude, die fertiggestellt wurden. Ebenfalls nicht erfasst haben wir zwei vollständig an einen Einzelmietler vermietete Bürogebäude. Obwohl wir uns bemühen, Daten für Mieter zu erhalten, war die Schätzung des Verbrauchs in einem Umfang erforderlich, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aussagekräftige Analyse ermöglicht. Ein Objekt im Bestandsportfolio (Rennweg 16) stellt eine Anlageklasse mit Mehrfachnutzung dar. Da wir aber ausschließlich über den Verbrauch von Gebäuden mit Hauptnutzungsart Büro berichten, haben wir nur den Verbrauch des Anteils eigengenutzter Büroflächen (CA Immo Headquarter) einbezogen.

Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs

Der gesamte Energieverbrauch basiert auf Zählerständen und gegebenenfalls auf Rechnungen. Es erfolgen keine Schätzungen für Energiedaten (Strom und Gas). Grundlage für den Wasserverbrauch sind Rechnungen, wobei die Schätzung eines kleinen Teils der Daten aus dem Jahr 2018 durch Hochrechnung des Verbrauchs aus dem Jahr 2017 erfolgt. Dies betrifft weniger als 0,1% unserer Daten im Jahr 2018. In einigen wenigen Fällen haben wir Abfalldaten, die in volumetrischen Einheiten angegeben wurden, umgerechnet. Hierfür haben wir Umrechnungsfaktoren für Dichte verwendet, die von der UK Environment Agency entwickelt wurden.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Der angegebene Verbrauch umfasst ausschließlich die Versorgungsleistungen (Energie und Wasser), die wir als Vermieter zukaufen. Der über Submetering (Unterzähler) ermittelte Stromverbrauch der Mieter wurde separat ausgewiesen. Der Wasserverbrauch erfolgt auf Grundlage des gesamten Gebäudes und umfasst daher auch den Verbrauch seitens der Mieter. Die Abfalldaten inkludieren den Abfall von Mietern und Vermietern, da wir für die Abfallverträge verantwortlich sind.

Analyse – Normalisierung

Die Intensitäten Elec-Int (Stromintensität), GHG-Int (Intensität der Treibhausgas-Emissionen) und Water-Int (Wasserintensität) werden unter Heranziehung der Bruttomietfläche (m²; ohne Garagen und Keller) als Nenner

für ganze Gebäude berechnet. Wir sind uns der potenziellen Diskrepanz zwischen Verbrauchszähler und Nenner in einigen Fällen bewusst, in denen sich der Stromverbrauch in einigen Objekten nur auf die Gemeinschaftsflächen bezieht. Bei anderen Objekten gibt es jedoch gemeinsam genutzte Dienste (shared services) für das gesamte Gebäude, sodass Mieter- und Vermieterdaten nicht getrennt werden können. Für unsere eigenen Büros berichten wir über Intensitäts-Leistungsindikatoren unter Heranziehung der von uns im Gebäude genutzten Fläche.

Analyse – Segmentanalyse

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

Überprüfung durch Dritte

Die Nachhaltigkeitsdaten in diesem Bericht wurden nicht von Dritten überprüft.

Offenlegung für eigengenutzte Büros

Der Verbrauch von Versorgungsleistungen in sechs von CA Immo selbst genutzten Büros, die Teil unseres Bestandsportfolios sind, ist in den Gesamtzahlen enthalten. Der Verbrauch und das Abfallaufkommen in vier von CA Immo selbst genutzten Büros, die sich nicht in Objekten der CA Immo befinden, wird getrennt ausgewiesen. Bitte beachten Sie die Tabelle auf Seite 84.

2. BERICHT ZUR NACHHALTIGKEITSPERFORMANCE

Energieverbrauch und CO₂-Footprint

Auf Gebäude entfallen weltweit 30% der Kohlenstoffemissionen sowie 40% des Rohstoff- und Energieverbrauchs.¹⁾ Der schonende Umgang mit Ressourcen und Emissionen ist eines der großen Zukunftsthemen der Immobilienbranche. CA Immo erhebt und analysiert die internationalen Verbrauchsdaten und die durch Wärme- und Stromverbrauch erzeugten CO₂-Emissionen ihres Bürobestands (siehe Tabelle auf den Seiten 82-83). Diese Daten fließen in das Bestandsmonitoring ein, auf dessen Basis Entscheidungen über Instandhaltungsmaßnahmen getroffen werden.

¹⁾ Kahn, Kok und Quigley, 2014; Glaeser und Kahn, 2010

²⁾ Da die Verbrauchsdaten unserer Gebäude für das Geschäftsjahr 2019 zum Berichtszeitpunkt noch nicht vorlagen, können wir für den Energiever-

brauch unseres Büroportfolios in diesem Zeitraum lediglich eine Schätzung abgeben. Diese wurde auf Basis der Vorjahreswerte unter Berücksichtigung der Vermietungsquote errechnet; die Verbrauchsdaten 2019 der im Jahr 2018 neu ins Portfolio übernommenen Gebäude wurden basierend auf Referenzwerten hochgerechnet

Im Jahr 2018 konnten die gesamten Treibhausgas-Emissionen auf Basis des direkten und indirekten Energieverbrauchs des CA Immo-Bürobestands um rd. 2% zum Vorjahr reduziert werden. Diese Reduktion basiert v. a. auf geringeren Verbräuchen für Fernwärme und Kühlung (rd. -12% zum Vorjahr, like-for-like). Der Stromverbrauch reduzierte sich um rd. 2% im Vorjahresvergleich. Der geschätzte Energieverbrauch²⁾ unseres Bürobestands im Geschäftsjahr 2019 liegt bei rd. 91.177.400 kWh für Strom (exkl. Mieterstrom), rd. 60.025.300 kWh für Heizung und Kühlung sowie bei rd. 59.125.600 kWh (Gas).

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Um die energetische Qualität ihres Bestandsportfolios nachhaltig zu optimieren, setzt CA Immo u. a. auf folgende Maßnahmen:

- Austausch alter Pumpen gegen energiesparende Hoch-effizienzpumpen
- Austausch herkömmlicher Beleuchtung gegen LED-Technik mit modernen Sensoren
- Bewegungsmelder in Allgemein- und Nebenräumen
- Installieren von Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen
- Modernisierungen und Anlagenverbesserungen bspw. bei Heizungs- und Kälterege-lung
- Gezielter und strategischer Energieeinkauf

Zielsetzung für die kommenden Jahre ist der Aufbau eines konzernweiten, digital gestützten und erweiterten Energiemanagements. Dieses soll – unter Berücksichtigung nationaler Standards und individueller Gebäudegegebenheiten – ein konsistentes und gleichzeitig möglichst standardisiertes energetisches Monitoring inkl. Schwachstellenanalysen bieten und eine gezielte, flächendeckende Modernisierung des Gesamtbestands sicherstellen.

Darüber hinaus steigert CA Immo die energetische Qualität ihres Bestandsportfolios durch intensive in-house Projektentwicklung für den eigenen Bestand. Alle von CA Immo entwickelten Büro- und Hotelimmobilien werden unter Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards und unter Berücksichtigung der Erfahrungen und langjähriger Expertise aus dem laufenden Gebäudebetrieb entwickelt (mind. DGNB oder LEED Gold).



In München entwickelt CA Immo den Gebäudekomplex NEO, wofür eine DGNB Gold-Zertifizierung vorgesehen ist.

CO₂-FOOTPRINT UND VERBRAUCHSDATEN DES BÜRO-BESTANDSPORTFOLIOS 2018

Indikator	EPRA	Abgrenzung	Maßeinheit	Gesamtportfolio		Abdeckung
				2017	2018	
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Strom	kWh	132.479.755	130.013.259	50 von 50
		Davon gemeinsam betriebene Dienste		83.648.179	78.849.548	
		Davon Mietbereiche		48.831.575	51.163.711	
		% aus erneuerbaren Quellen		N/A	N/A	
Stromverbrauch like-for-like	Elec-LFL	Gesamtenergieverbrauch aus Strom		129.304.037	127.026.850	48 von 49
		Davon gemeinsam betriebene Dienste		79.839.909	77.084.655	
		Davon Mietbereiche		49.464.127	49.942.195	
		% aus erneuerbaren Quellen		N/A	N/A	
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	Gesamtes Gebäude		50.606.385	45.403.508	26 von 26
		% aus erneuerbaren Quellen		N/A	N/A	
Like-for-like Verbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-LFL	Gesamtes Gebäude		48.080.829	42.424.002	25 von 26
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtes Gebäude		52.066.181	51.959.328	23 von 23
		% aus erneuerbaren Quellen		N/A	N/A	
Like-for-like Verbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-LFL	Gesamtes Gebäude		52.066.181	51.959.328	23 von 23
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	Gesamtes Gebäude	kWh/m ²	250	242	50 von 50
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e (standortbasiert) ¹⁾	9.589	9.558	23 von 23
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs ²⁾	Gesamtes Gebäude		42.411	41.387	50 von 50
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	Gesamtes Gebäude	tCO ₂ e/m ²	0,06	0,05	50 von 50
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung	m ³	475.627	548.360	50 von 50
		Gesamtes Gebäude, sonstige Wasserversorgung		13.290	11.005	
		Gesamtes Gebäude, kommunale Versorgung		464.401	524.244	
Wasserverbrauch like-for-like	Water-LFL	Gesamtes Gebäude, sonstige Wasserversorgung		13.290	11.005	49 von 50
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtes Gebäude	m ³ /m ²	0,51	1	50 von 50
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt)	Waste-Abs	Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung	Tonnen	N/A ⁴⁾	3.511	49 von 50
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		3.785		
		Wiederverwendung		-		
		Wiederverwertung (Recycling)		1.656		
		Materialrückgewinnungsanlage		193		
		Kompost		117		
		Sonstige		-		
		Gesamt umgeleitet		5.751		
		Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung		38%		
		Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung		41%		
		Wiederverwendung		0%		
Wiederverwertung (Recycling)	18%					
Materialrückgewinnungsanlage	2%					
Kompost	1%					
Sonstige ³⁾	0%					
Gesamt umgeleitet	62%					
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot		% des Portfolios zertifiziert	74	79 (2019: 81)	40 von 55 (2019: 45 von 57)

¹⁾ Für die Kalkulation der Treibhausgas-Emissionen des Portfolios wurden standortbezogene Umrechnungsfaktoren 2017 und 2018 der IEA (für Strom) sowie standortbezogene Umrechnungsfaktoren 2017 und 2018 der DEFRA für Scope 2 Fernwärme und Kühlung sowie Scope 1 Treibstoffemissionen verwendet.

²⁾ GHG-Indir exkludiert Emissionen von Verbräuchen, die exklusiv den Mietflächen zuzuordnen sind. Diese werden Scope 3 zugeordnet.

³⁾ Waste-abs: 'Sonstige' bezieht sich auf von der Deponie abgeleiteten gefährlichen Abfall (Fettabscheider und Elektroschrott im Belgrad Office Park).

⁴⁾ Waste-Lfl kann nicht berichtet werden, da diese Information im Jahr 2017 nicht erhoben wurde. In künftigen Berichten wird Waste-Lfl berücksichtigt. Daten zum Anteil des Energieverbrauchs aus erneuerbaren Quellen konnten zum Stichtag nicht konzernweit erhoben werden; für das Berichtsjahr 2020 wird die Veröffentlichung dieser Daten angestrebt

Schätzung in %	Veränderung in %	2017			2018		
		Deutschland	Österreich	CEE	Deutschland	Österreich	CEE
0%	-1,9%	3.532.997	11.645.512	117.301.246	3.815.222	9.456.051	116.741.986
		3.474.338	11.645.512	68.528.329	3.728.981	9.456.051	65.664.515
		58.659	-	48.772.917	86.241	-	51.077.470
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
0%	-1,8%	3.475.321	12.278.064	113.550.652	3.604.986	9.456.051	113.965.813
		3.416.662	11.645.512	64.777.735	3.518.745	9.456.051	64.109.858
		58.659	632.552	48.772.917	86.241	-	49.855.954
0%	-10,3%	17.531.089	7.437.330	25.637.966	14.163.611	5.748.758	25.491.139
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
0%	-11,8%	16.691.089	7.965.330	23.424.410	14.163.611	5.748.758	22.511.633
0%	-0,2%	4.634.093	645.216	46.786.872	4.507.880	714.916	46.736.532
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
0%	-0,2%	4.634.093	645.216	46.786.872	4.507.880	714.916	46.736.532
0%	-3,3%	183,60	158,41	295,03	136,25	120,73	293,82
N/A	-0,3%	853	119	8.616	829	132	8.598
		5.021	3.185	34.205	5.312	2.670	33.405
		0,06	0,03	0,08	0,04	0,02	0,07
0,03%	15,3%	52.624	46.911	376.092	47.421	50.040	450.899
		-	13.290	-	-	11.005	-
0,03%	12,9%	52.016	46.911	365.474	46.305	39.035	438.904
		-	13.290	-	-	11.005	-
0,03%	N/A	0,35	0,46	0,58	0,29	0,46	0,70
N/A	N/A			N/A	-	1.565	1.946
				N/A	1.091	-	2.694
					-	-	-
					889	49	719
					149	-	44
					90	-	27
					-	-	-
					2.218	49	3.484
					0%	97%	36%
					49%	0%	50%
					0%	0%	0%
					40%	3%	13%
					7%	0%	1%
					4%	0%	1%
					0%	0%	0%
					100%	3%	64%
N/A	N/A	78	23	79	80	19	89
					(2019: 71)	(2019: 33)	(2019: 96)

CO₂-FOOTPRINT UND VERBRAUCHSDATEN DER EIGENGENUTZTEN BÜROFLÄCHEN 2018 ¹⁾

Indikator	EPRA	Maßeinheit	2017	2018	Abdeckung	Veränderung
Stromverbrauch gesamt	Elec-Abs	kWh	320.688	340.809	4 von 4	6%
Gesamtenergieverbrauch aus Fernwärme und Kühlung	DH&C-Abs	kWh	307.577	367.065		19%
Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Brennstoffen	Fuels-Abs ²	kWh	N/A	N/A		N/A
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	kWh/m ²	112	127		13%
Direkte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	N/A	N/A		N/A
Indirekte Treibhausgas-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (standortbasiert)	205	225		10%
Treibhausgas-Emissionsintensität der Gebäude	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,04	0,04		
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	m ³	949	996		5%
Intensität des Gebäudewasserverbrauchs	Water-Int	m ³ /m ²	0,17	0,18		5%
Abfallgewicht nach Entsorgungsweg (gesamt) ³⁾	Waste-Abs	Tonnen	N/A	83,75	3 von 4	
Deponie mit oder ohne Energierückgewinnung				81,35		
Verbrennung mit oder ohne Energierückgewinnung				0,20		
Wiederverwendung				0,00		
Wiederverwertung (Recycling)				2,00		
Materialrückgewinnungsanlage				0,00		
Kompost				0,20		
Art und Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	Cert-Tot	%	50	50	4 von 4	0%

¹⁾ Enthält Verbrauchsdaten zu den CA Immo-Niederlassungen in München, Frankfurt (omniCon und CA Immo) und Wien. Daten zur Münchner Niederlassung (Klaus-Mann-Platz 1) waren nur für Oktober 2017 bis Oktober 2018 verfügbar (Jahresperiode). Frankfurter Niederlassung (Europa Allee): Es lagen keine Verbrauchsdaten 2018 für Fernwärme und Kühlung vor, somit wurden 122.000 kWh auf Basis von Benchmark-Daten geschätzt (76,12 kWh Kühlung und 45,88 kWh Heizung). Auch für Wasser waren keine Verbrauchsdaten 2018 verfügbar, somit wurden 317 m³ auf Basis von Benchmark-Daten geschätzt.

²⁾ In keinem der eigengenutzten Büros gibt es Brennstoffverbräuche.

³⁾ Für die Münchner Niederlassung waren keine Abfalldaten nach Gewicht verfügbar.

Nachhaltigkeitszertifizierung von Bestandsimmobilien

Um die Qualität ihrer Bestandsgebäude international vergleichbar und transparent darzustellen, lässt CA Immo seit 2015 zusätzlich zu Projektentwicklungen auch Bestandsgebäude zertifizieren. 2019 wurde der Zertifizierungsprozess für insgesamt drei Büro-Bestandsgebäude in Bukarest, Zagreb und Belgrad abgeschlossen. Zwei eigene Projektfertigstellungen wurden im Berichtsjahr neu in den deutschen Bestand aufgenommen (Berlin, München), für beide Bürogebäude war der Zertifizierungsprozess (beide DGNB Gold) zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

Zum 31.12.2019 waren 45 CA Immo Büro-Bestandsgebäude (2018: 40) bzw. 81% des gesamten Bürobestands¹⁾ (2018: 79%; nach Bilanzwert) nach DGNB, LEED oder BREEAM-Standard zertifiziert, das entspricht rd. 73% des gesamten CA Immo-Bestandsportfolios (alle Assetklassen). Gemessen an der vermietbaren Nutzfläche (in m²) machte der zertifizierte Bestand rd. 78% am Büroportfolio bzw. 63% am Gesamtportfolio aus. Weitere Be-

standsgebäude sowie Projektentwicklungen sind derzeit im Zertifizierungsprozess. Im Jahresvergleich hat sich der Bürobestand mit Nachhaltigkeitszertifikat (Bilanzwert) zum 31.12.2019 um rd. 18% auf rd. 3.066 Mio. € erhöht (31.12.2018: 2.605 Mio. €).

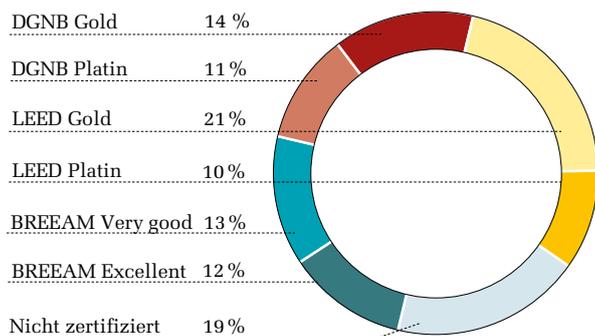
ZERTIFIZIERTER BÜROBESTAND NACH REGIONEN ²⁾

in Mio. €	Bürobestand gesamt	Bürobestand mit Nachhaltigkeits- zertifikat	Anteil zertifizierter Büroflächen in %
Deutschland	1.448,0	1.028,8	71,0%
Österreich	345,9	115,2	33,3%
CEE	2.009,6	1.921,8	95,6%
Summe	3.803,5	3.065,8	80,6%

²⁾ nach Bilanzwert. Basis: Immobilien mit Hauptnutzungsart Büro im 100%-Eigentum von CA Immo (vollkonsolidiert).

¹⁾ nach Bilanzwert. Basis: Büroimmobilien

ZERTIFIZIERUNGEN DES CA IMMO BÜROBESTANDS
(Basis: 3,8 Mrd. € Bilanzwert)



NACHHALTIGE PROJEKTENTWICKLUNG

Durch Immobilien- und Quartiersentwicklung prägt CA Immo das Erscheinungsbild von Großstädten wie Berlin, Frankfurt, München und Wien entscheidend mit – von der Mitwirkung am Masterplan über die Schaffung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Um den ihr daraus erwachsenden Anforderungen auf allen Ebenen gerecht zu werden, errichtet CA Immo konzernweit ausschließlich nach LEED oder DGNB-Standards zertifizierte Büro- und Hotelgebäude. Durch die Erfüllung von breitgefächerten Zertifizierungsanforderungen werden der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie und Wasser, die Minimierung von Emissionen und Abfall bzw. kurze Transportwege sowie umfassende Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg berücksichtigt.

ÜBERBLICK NACHHALTIGKEITSZERTIFIKATE ¹⁾
AKTUELLER BAUPROJEKTE

Stadt	Projekt	System	Kategorie
Berlin	Hochhaus am Europaplatz	DGNB	Gold
Berlin	MY.B	DGNB	Gold
Berlin	cube berlin	DGNB	Gold
München	NEO	DGNB	Gold
Frankfurt	ONE	DGNB	Platin
Mainz	ZigZag	DGNB	Gold

¹⁾ angestrebte Nachhaltigkeitszertifikate

Dialog mit Anrainern und Interessensvertretern

CA Immo beachtet die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf potenzielle negative Einflüsse auf Stakeholder (wie z. B. Baulärm oder erhöhte Feinstaubbelastung) im Rahmen ihrer Projektentwicklungen und steht mit den relevanten Anspruchsgruppen bereits in frühem Projektstadium in aktivem Dialog. Jüngstes Beispiel für frühzeitige Anrainerkommunikation und Stakeholder Engagement sind die Bürgerveranstaltungen im Zuge der Entwicklung der Münchner Eggartensiedlung (www.eggarten-siedlung.de).

Beachtung von Sozial- und Umweltstandards

Bei Baudienstleistungen verpflichtet und überprüft CA Immo ihre Auftragnehmer auf die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu Arbeits- und Gesundheitsschutz, Arbeitsstätten- bzw. Arbeitszeitregelungen sowie tarifvertraglicher Vereinbarungen. Neben der wirtschaftlichen Wertung der Angebote wird die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei potenziellen Auftragnehmern angefragt und in Vergabeprozessen berücksichtigt.

Schonende Grundstücksaufbereitung

Im Rahmen der Grundstücksaufbereitung – vor allem in und an Schutzgebieten – werden Themen wie Biodiversität, Artenschutz oder eventuell auftretende Habitatveränderungen bestmöglich berücksichtigt. Alle Liegenschaften werden von Spezialisten der CA Immo-Bautochter omniCon dahingehend untersucht. Bei Bedarf werden Sanierungen sowie ausgleichende Maßnahmen wie z. B. das Anlegen von Grünwegeverbindungen, Ausgleichsräumen oder das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

BEISPIEL NACHHALTIGER PROJEKTENTWICKLUNG: HOCHHAUS AM EUROPAPLATZ, BERLIN



KEY FACTS

- Neubau eines 84m hohen Class-A-Bürohochhauses mit rd. 23.000m² vermietbarer Nutzfläche in unmittelbarer Umgebung des Berliner Hauptbahnhofs.
- Zertifizierung nach mindestens DGNB Gold angestrebt.

NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

- Der primäre jährliche Energieverbrauch wird den energetischen Standard für Neubauten gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich unterschreiten.
- Durch Fernwärmeversorgung mit kombinierter Kraft-Wärme-Kopplung werden die Anforderungen des deutschen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) übererreich.
- Energieeffiziente Beleuchtung (LED).
- CO₂-Sensoren zur automatischen Überwachung der Luftgüte (CO₂-Konzentration in der Raumluft) und Sicherung eines optimalen Raumklimas.
- Betrieb der Gebäudesteuerungstechnik (Raumtemperatur, Licht, Jalousien) zum Großteil mit batterieloser Funktechnik (EnOcean). Die vorhandene Umweltenergie, z.B. kinetische Bewegung/Druck, Licht und Temperaturdifferenz, wird in Energie für die Schalter umgewandelt („Energy harvesting“).
- Umfassendes Angebot an E-Ladestationen für Autos, Motorräder und Fahrräder.
- Komfortable Fahrrad-Abstellplätze, über großen Lastenaufzug erreichbar.
- Großzügige Grünflächen im Gebäudebereich.

SICHERHEIT UND GESUNDHEIT IM BETRIEB UND IN DER PROJEKTENTWICKLUNG (ASSET HEALTH AND SAFETY)

Bei allen konzernweit durchgeführten **Projektentwicklungen** kommen Sicherheits- und Gesundheitsschutzbelange sowohl für die Arbeitnehmer in der Planungs- und Bauphase als auch im Hinblick auf spätere Mieter/Nutzer der Gebäude zur Anwendung. Die diesbezügliche Koordination aller am Bau Beteiligten erfolgt durch den schon in der Planungsphase einbezogenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo). Dieser führt regelmäßige Sicherheitsbegehungen durch und schreitet beim Erkennen von Gefahrenzuständen sofort ein.

Im Zuge der Zertifizierungsprozesse, die bei allen von CA Immo neu entwickelten Büro- und Hotelgebäuden zur Anwendung kommen, werden u. a. auch vielfältige **Maßnahmen mit positivem Einfluss auf Gesundheit und Komfort der Mieter** umgesetzt. Der WELL Gebäudestandard wurde 2014 als erster Standard für Gebäude und Innenräume eingeführt mit dem Ziel, Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden zu implementieren (wellcertified.com). Im Jahr 2019 erreichte das

CA Immo-Bürogebäude Visionary in Prag eine **WELL Core and Shell Zertifizierung in Gold**, weitere Projekte sind für eine WELL Zertifizierung vorgesehen.

Bewertungen von Sicherheit und Gesundheit werden auch im laufenden **Gebäudebetrieb** in allen Regionen und an allen Standorten durchgeführt. So wird die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der technischen Gebäudeanlagen durch gezielte Inspektionen und Wartungen regelmäßig überprüft und gewährleistet. Intelligente Gebäudesteuerungen, Sachverständigenprüfungen und regelmäßige Funktionstest sollen Fehlfunktion vermeiden und Anlagenausfällen vorbeugen. In den Facility-Management-Verträgen sind umfangreiche Regelleistungen für das Energiemanagement enthalten mit dem Ziel, die energetische Bewirtschaftung der Objekte kontinuierlich zu verbessern.

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Verstöße gegen Regulierungen im Zusammenhang mit Asset Health and Safety im Zuge unserer Projektentwicklungen oder in unseren Gebäuden verzeichnet.

MITARBEITER

Die Anzahl der bei CA Immo konzernweit angestellten Mitarbeiter lag per 31.12.2019 bei 414¹⁾ (31.12.2018: 382²⁾). Deutschland ist mit rund 51% Beschäftigtenanteil der mitarbeiterintensivste Kernmarkt von CA Immo, gefolgt von Osteuropa (24%) und Österreich (19%). Die restlichen 6% entfallen auf Mitarbeiter der Niederlassung der 100%-Bautochter omniCon in Basel. Von den insgesamt 233 Mitarbeitern in Deutschland sind zum Stichtag 106 (2018: 96) in der omniCon angestellt (davon 24 in der omniCon-Zweigstelle in Basel).

Niederlassungen in den Kernmärkten

Der Hauptsitz von CA Immo befindet sich in Wien. Von dort aus erfolgt auch die Steuerung der lokalen CA Immo-Niederlassungen in Frankfurt, Berlin und München sowie in Budapest, Warschau, Prag, Bukarest und Belgrad. In den Niederlassungen ist sowohl auf Mitarbeiter- als auch auf Managementebene lokales Personal beschäftigt. Neue Positionen werden in Absprache mit den jeweiligen Standortverantwortlichen und der Konzernleitung Human Resources besetzt.

Schwerpunkte im Personal-Management

Eckpfeiler im Human Resources Management sind vor allem die Förderung persönlicher Karrierewege, der Aufbau und die Weiterentwicklung von Fach- und Führungskompetenzen sowie Maßnahmen im Bereich Teambuild-

ding, Organisationsentwicklung und betrieblicher Gesundheitsförderung. Insbesondere das **Talente Management und die Nachfolgeplanung** stehen im Vordergrund, um Führungspositionen intern besetzen zu können. Mehr als die Hälfte aller CA Immo Führungskräfte wurde aus den eigenen Reihen auf die aktuelle Position befördert.

Employer Branding: Where people love to work

Unter dem Titel „Where people love to work – der Bürospezialist sucht Spezialisten“ launchte CA Immo 2018 eine Employer Branding Kampagne mit dem Ziel, als wachstumsstarker Arbeitgeber vor allem im deutschen Immobilien- und Bausektor mehr Visibilität und Profil zu gewinnen. Entsprechende Veranstaltungen wie Präsentationen und Projektführungen für Studenten wurden 2019 fortgesetzt; darüber hinaus war CA Immo am EXPO Career Day sowie auf universitären Karrieremessen präsent.



ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN ³⁾

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen 31.12.2019 in %	Eintritte / Austritte 2019	Neuein- stellungen ⁴⁾ 2019 in %	Fluktuation ⁵⁾ 2019 in %
	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %	2019 Ø				
Österreich	77	80	4	77	59	12/6	16	7,8
Deutschland/Schweiz ⁶⁾	210	233	11	222	40	50/26	23	11,7
Osteuropa	95	101	6	97	73	12/10	12	10,2
Gesamt	382	414	8	396	52	74/42	19	10,6

³⁾ Headcounts. Davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter; exkl. 20 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

⁴⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2019 / durchschnittliche Beschäftigte 2019 (Headcount)

⁵⁾ Fluktuation: Personalabgang 2019 / durchschnittliche Beschäftigte 2019 (Headcount);

⁶⁾ Inkl. 24 Mitarbeiter, die Ende 2019 Zweigstelle der 100% CA Immo-Bautochter omniCon in Basel lokal angestellt waren

¹⁾ Davon rund 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA); inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter

²⁾ Davon rund 12% TZA; inkl. 23 karenzierte Mitarbeiter

Karriereentwicklung und Nachwuchsförderung

Jeder CA Immo-Mitarbeiter führt mit seiner Führungskraft ein jährliches Mitarbeitergespräch zur Leistungsbeurteilung, Zieldefinition und persönlichen Karriereentwicklung durch. 2019 haben 96% der Mitarbeiter ein Jahresgespräch geführt, die restlichen 4% entfallen auf Mitarbeiter, die im 4. Quartal eingetreten sind.

Die CA Immo Academy bietet Trainings und Schulungen in modularen Bausteinen aus den drei Kern-Themenbereichen Fachkompetenz, soziale Kompetenz und Gesundheit an. Ein besonderer Schwerpunkt lag 2019 im Ausbau von **Leadership Kompetenzen**, die in standortübergreifenden Trainings geschult wurden.

Darüber hinaus fördert CA Immo gezielt internationalen Best Practice-Austausch unter Mitarbeitern. Im Rahmen des Projekts FIRE (Focus International Relation Experience) fanden auch 2019 Arbeitsgruppen zu Innovationsaustausch, internationalem Netzwerken und interner Nachwuchsförderung („Fit for Future“) statt.

Soziale Zuwendungen

Je nach steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Möglichkeiten erhalten CA Immo-Mitarbeiter u. a. folgende soziale Zuwendungen: Essensbons bzw. Essenszuschuss, Bahncard 25 oder 50, Jobtickets, Weiterbildungsunterstützung, Kindergartenzuschuss, Gruppen-Krankenversicherung, Kollektivunfallversicherung, einsatzbezogene Zulagen sowie betriebliche Altersversorgung (Pensionskasse).

Variable Erfolgsbeteiligung

CA Immo sieht für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Erfolgsbeteiligung vor, die an die Erreichung der budgetierten Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis geknüpft ist.

Sicherheit am Arbeitsplatz

Im Berichtsjahr 2019 wurden zwei Arbeitsunfälle verzeichnet. Die dadurch verursachten Ausfälle betragen jeweils nicht länger als einen Monat. Andere wesentliche berufsbedingte Verletzungen, Krankheiten und Ausfalltage von CA Immo-Mitarbeitern wurden 2019 keine bekanntgegeben. Mitarbeiter von CA Immo erhielten auf den Baustellen regelmäßige Sicherheitsunterweisungen. Weiters wurden Sicherheits- und Gesundheitspläne aufgestellt. Die Sicherheit der Mitarbeiter der Subunternehmen obliegt jeweils den für die Sicherheit beauftragten Firmen.

Fit2Work: Gesund & leistungsfähig im Büroalltag

Das Projekt „fit2work“ fördert und unterstützt den Erhalt der Arbeits- und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter. Durch Schulungen sollen gesundheitliche Risiken sowie in Folge Burnout, Langzeitkrankstände oder Frühpensionierungen minimiert werden.

DURCHSCHNITTLLICHE ABWESENHEITSTAGE NACH REGIONEN ¹⁾

in Tagen		Urlaub	Krankheit ²⁾	Weiterbildung	
				in h	in Tagen
Österreich	Frauen	20	7	19	2
	Männer	23	4	22	3
Deutschland	Frauen	28	13	25	3
	Männer	28	6	28	3
CEE	Frauen	20	2	32	4
	Männer	21	1	37	5

¹⁾ Durchschnittliche Abwesenheitstage je Mitarbeiter (Headcount). Basis: Durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter 2019 (Headcount)

²⁾ Exkl. zwei Langzeitkrankstände (LZK) in Deutschland und drei LZK in CEE. Inklusive dieser LZK läge der Schnitt der Krankenstandstage für Männer in Deutschland bei 10 Tagen und für Männer in CEE bei 5 Tagen

MITARBEITER NACH ALTER UND KATEGORIEN (BASIS: 414 MITARBEITER) ³⁾

in %				
Mitarbeiter (355)³⁾	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	6	39	10	
Männlich	5	27	13	
Gesamt	11	66	23	
Führungskräfte (56)³⁾	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	0	23	5	
Männlich	0	47	25	
Gesamt	0	70	30	
Vorstand (3)	≤ 28 Jahre	29-48 Jahre	≥ 49 Jahre	
Weiblich	0	0	0	
Männlich	0	67	33	
Gesamt	0	67	33	
Alle Mitarbeiter (414)	9	67	24	

³⁾ Nicht berücksichtigt sind die 20 Mitarbeiter (Stand 31.12.2019) der Joint-Venture-Firmen.

⁴⁾ Davon 1% mit Behinderung.

⁵⁾ Als Führungskräfte wurden wie folgt definiert: Konzernleiter, Niederlassungsleiter, Abteilungsleiter, Bereichsleiter, Teamleiter.

Schrittweise Digitalisierung des Personalmanagements

2018 begann CA Immo mit der Implementierung eines zentralen HR-Systems mit dem Ziel, Personaldaten konzernübergreifend einheitlich zu managen und Prozesse zu vereinfachen.

Anfang 2019 startete die Manager Self-Service Komponente, die wesentliche Mitarbeiterdaten z. B. zu Gehalt und Funktion für die Führungskräfte zugänglich macht. Im Herbst wurde mit dem Employee Self-Service die Möglichkeit geschaffen, sämtliche Abwesenheiten digital von den Mitarbeitern beantragen und von den Führungskräften freigegeben zu lassen. Die Implementation zusätzlicher Module ist für 2020 geplant.

GENDER DIVERSITY

CA Immo setzt sich für Gleichberechtigung und Ausgewogenheit in der Zusammensetzung der Mitarbeiterstruktur ein – und zwar in der Belegschaft insgesamt wie auch auf allen Leitungs- und Führungsebenen. Im Rekrutierungsprozess wird neben den fachlichen Qualifikationen auch auf die strenge Gleichbehandlung von Frauen und Männern geachtet. Zum Stichtag betrug der Frauenanteil konzernweit insgesamt rund 52% (31.12.2018: 53%). Mit 73% lag der Frauenanteil in den CEE-Niederlassungen am höchsten, gefolgt von Österreich (59%) und Deutschland (40%). Dem Vorstand von CA Immo gehört weiterhin keine Frau an. Im Aufsichtsrat sind vier Frauen vertreten; der Frauenanteil beträgt somit insgesamt 31% bzw. bei getrennter Betrachtung 33% unter den Kapitalvertretern und 25% unter den Arbeitnehmervertretern.

Der Anteil weiblicher Führungskräfte hat sich von 24% (31.12.2018) auf 29% (31.12.2019) erhöht. Bei der Nachbesetzung von Führungspositionen liegt der Fokus auf der internen Nachfolgeplanung und der Steigerung des Frauenanteils durch die gezielte Ansprache von Frauen im Recruiting-Prozess. Bei gleichwertigen Qualifikationsprofilen wird weiblichen Bewerbern der Vorzug gegeben. Darüber hinaus soll der Frauenanteil in Graduate- und Talent-Management-Programmen kontinuierlich erhöht werden.

Das geschlechtsspezifische Lohngefälle der Gesamtvergütung lag bei Führungskräften bei 4,9% und bei Mitarbeitern – u.a. aufgrund uneinheitlicher Zuständigkeits- und Verantwortungsbereiche – bei 9,3%. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird jährlich für das abgeschlossene Geschäftsjahr von der Hauptversammlung beschlossen und sieht eine geschlechtsneutrale Fixvergütung sowie Sitzungsgeld für jedes Aufsichtsratsmitglied vor.

GENDER DIVERSITY

in %	Männer	Frauen	Geschlechtsspezifisches Lohngefälle	
			Basisvergütung	Gesamtvergütung
Aufsichtsrat (Kapitalvertreter)	67	33	N/A	N/A
Vorstand	100	0	N/A	N/A
Führungskräfte	70	30	2,3	4,9
Mitarbeiter	44	56	8,4	9,3
Gesamt	48	52		

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

NACHTRAGSBERICHT

In den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2020 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

500 Mio. € Benchmark-Anleihe erfolgreich platziert

Anfang 2020 nutzte CA Immo zum ersten Mal den Euro-bond-Markt und begab eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875%. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertete die zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassene Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Nettoerlös dient insbesondere der (Re-)Finanzierung von Immobilien und zukünftigen Akquisitionen bzw. Entwicklungsprojekten sowie der Optimierung der Fremdkapitalstruktur (z.B. Finanzierung von Bar-Rückkaufangeboten von ausstehenden Schuldverschreibungen) und anderen allgemeine Unternehmenszwecken.

Darüber hinaus hat die CA Immo Gruppe Ende Februar den Beschluss gefasst, eine **Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten** aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, hat die CA Immo Gruppe zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € eingbracht.

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilien-spezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden. Die CA Immo Gruppe setzt auf vielfältige Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, 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. Aktuelles Beispiel ist insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“). Für das Testlabor cube berlin kooperierte CA Immo u. a. mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für technische Studiengänge in Deutschland. Hier wurden neuste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt getestet und entwickelt.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO, www.office21.de)**. Die aktuelle Forschungsphase 2018–2020 beschäftigt sich u. a. mit der Frage, in welchem Maß smarte Bürourgebungen die Produktivität von Mitarbeitern steigern können und welche Teamtypologien und damit verbundene räumliche Voraussetzungen Arbeitsprozesse optimal unterstützen.

Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

CA Immo ist zudem seit 2018 Mitglied der **Innovationsplattform RE!N (Real Estate Innovation Network)** mit dem Ziel, eigene Innovationsansätze in Kooperation mit anderen Immobilienunternehmen und Start-ups frühzeitig zu pilotieren.

Die Ableitung eigener sowie die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse zieht CA Immo u. a. für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien heran, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sichern.

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Im Zuge ihrer Portfoliooptimierung hat CA Immo den Anteil der Minderheitsbeteiligungen im Portfolio in den vergangenen Jahren strategiekonform kontinuierlich re-

duziert. Diese in Joint Ventures gehaltenen **Immobilienbeteiligungen** werden at equity konsolidiert und sind in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet. Sämtliche Kennzahlen dieses Berichts beziehen sich – außer anderweitig angeführt – ausschließlich auf die vollkonsolidierten Liegenschaften.

Zum 31.12.2019 wurden ausschließlich unbebaute Liegenschaften sowie zum Verkauf vorgesehene Joint-Venture-Projektentwicklungen (Wohnbau) im anteiligen Eigentum gehalten, deren Portfoliowert sich zum Stichtag auf 73,1 Mio. € beläuft (31.12.2018: 72,5 Mio. €).

Am 1.1.2019 trat der **IFRS 16 Standard zu Leasingverhältnissen** in Kraft, der u. a. Änderungen im Zusammenhang mit Leasingverträgen für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte mit sich bringt. Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten „Bestandsimmobilien“ zum 1.1.2019 um 31,8 Mio. €.

Darüber hinaus stellt die CA Immo Gruppe beginnend mit 1.1.2019 die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 erfasst werden, werden den Mieterlösen zugeordnet. Damit in Verbindung stehende Aufwendungen werden im Posten „sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen“ erfasst. In den Posten „Betriebskostenaufwand“ und „weiterverrechnete Betriebskosten“ sind ab 2019 nur noch dem IFRS 15 zuzuordnende Komponenten enthalten. Die Vergleichswerte wurden nicht angepasst. Details zu den Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss finden Sie im Kapitel 9.8.a.

AKTIONÄRSSTRUKTUR UND ANGABEN ZUM KAPITAL (INFORMATION GEMÄß § 243 A UGB)

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Na-

mensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352).

Mit einer Beteiligung von rund 26% (25.843.652 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Während sich im Vorjahr noch AXA S.A. (rund 5%) und BlackRock Inc. (rund 4%) zu den größeren Aktionären von CA Immo zählten, sind der Gesellschaft mit Ausnahme der S IMMO Gruppe, die rund 6% an CA Immo hält, aktuell keine weiteren Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Angaben zum Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtsausschluss) um bis zu 359.168.301,36 € (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023.

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

tausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2019 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

Gemäß Satzung besteht der Vorstand der CA Immo aus einer, zwei oder drei Personen. Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des

65. Lebensjahres festgelegt. Die Dauer der letzten Funktionsperiode als Vorstand endet mit Ablauf der auf den 65. Geburtstag folgenden ordentlichen Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei, höchstens zwölf Mitgliedern. Mittels Namensaktien entsendete Aufsichtsratsmitglieder können von den Entsendungsberechtigten jederzeit abberufen und durch andere ersetzt werden. Die Satzungsbestimmungen über die Dauer der Funktionsperiode sowie die Ersatzwahlen finden auf sie keine Anwendung. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird in der Satzung mit Vollendung des 70. Lebensjahres festgelegt. Aufsichtsratsmitglieder 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

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

RISIKOBERICHT



KONZERNLAGEBERICHT

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.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen (wie auch zum Thema „Coronavirus - COVID-19“ der Fall) zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2018) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. 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 Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch

Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschaftsentwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Faktoren eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben sowie insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte.

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

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen oder Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche Auswirkungen der Ausbruch der **COVID-19 Pandemie** haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. So warnt die OECD, dass eine länger anhaltende COVID-19 Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. Christine Lagarde, Präsidentin der europäischen Zentralbank, ließ verlauten, dass der Ausbruch der COVID-19 Pandemie unvorhersehbare Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringe.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19 Pandemie auf die Weltwirtschaft. So entschied sich die FED den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht

abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

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

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes besteht weiterhin die Gefahr, dass Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien wieder nach oben korrigieren. Das historisch außergewöhnlich hohe Preisniveau für Immobilieninvestitionen bzw. das niedrige Niveau der Immobilienrenditen birgt somit Risiken für die **Immobilienwerte** des CA Immo Portfolios. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks von Investoren besteht auch die Gefahr, dass Immobilien nur noch überteuert gekauft werden können. Generell ist nicht auszuschließen, dass im Zusammenhang mit einem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus

auch die Renditen für Immobilien steigen und die Werte zurückgehen werden.

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Aktuell ist Deutschland mit einem Anteil von 51% weiterhin größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Zielverteilung sieht neben dem österreichischen Markt eine in etwa gleichgewichtete Portfolioaufteilung zwischen Deutschland und Osteuropa vor. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 500 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 28% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2019 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmieterlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelm Mieter im Portfolio. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle.

Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Aufgrund der noch nicht einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind Einbußen in Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Die Ertragslage der Gruppe ist zudem von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

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

Risiken aus getätigten Verkäufen

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

Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre 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. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit ausgeschlossen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

Schwächen in der **Aufbau- und Ablauforganisation** der CA Immo Gruppe können zu unerwarteten Verlusten führen oder sich in einem zusätzlichen Aufwand niederschlagen. Dieses Risiko kann auf Unzulänglichkeiten in **EDV-** und anderen **Informationssystemen**, auf menschlichem Versagen und ungenügenden innerbetrieblichen Kontrollverfahren basieren. Fehlerhafte Programmabläufe sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind,

bergen ein erhebliches Betriebsrisiko. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Unternehmensstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen (insbesondere Geschäftsablaufkontrollen), zu hohe Entscheidungskompetenzen auf individueller Ebene, die zu unbedachten Handlungen führen können oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Aufgaben der Immobilienverwaltung sowie sonstige Verwaltungsaufgaben werden zum Teil auf externe Dritte ausgelagert. Es ist möglich, dass im Zuge der Übertragung der Verwaltungsaufgaben Know-how über die verwalteten Liegenschaften und Verwaltungsprozesse verloren geht oder CA Immo außerstande ist, geeignete Dienstleister im erforderlichen Zeitrahmen zu identifizieren und vertraglich zu binden.

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

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, aus-

reichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo entschlossen, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, wird das Unternehmen zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € einbringen.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

Steuerliche Risiken

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

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

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

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

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

Partner Risiken

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

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolvierend ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

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

sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 86% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

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

Wechselkursschwankungen die **Zahlungsfähigkeit** von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

RISIKO	AUSWIRKUNG	GEGENSTEUERUNG
<p>UNVORHERSEHBARER LIQUIDITÄTSBEDARF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Liquidität - Nichtdurchführbarkeit von Mittelabrufen bei Joint-Venture Partnern 	<ul style="list-style-type: none"> - Nichtnutzung von Opportunitäten - „Notverkäufe“ - Zahlungsunfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Liquiditätsanalyse, -planung, und -steuerung - Optimierung der Veranlagung
<p>FINANZIERUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verletzung von Covenants - Nichtverlängerung auslaufender Kredite - Nichterlangen der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Projektphase 	<ul style="list-style-type: none"> - Kostennachteile während der Kreditlaufzeit - Zusätzlicher Eigenkapital- bzw. Liquiditätsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Laufendes Monitoring der Tragfähigkeit der Immobilien bzw. der Erfüllung von Covenants aus Kreditverträgen - Abschluss von projektbezogenen, möglichst langfristigen Kreditverträgen - Schaffung einer Liquiditätsreserve
<p>WECHSELKURSENTWICKLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Fremdwährungskurse 	<ul style="list-style-type: none"> - Ergebnisschwankung durch Kursgewinne/-verluste 	<ul style="list-style-type: none"> - Harmonisierung von Kredit- und Mietverträgen - Rasche Konvertierung der freien Liquidität in EUR - Kurssicherung insbesondere bei Bauaufträgen
<p>ZINSÄNDERUNG/ BEWERTUNG DER ZINSSICHERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschätzung der Zinsentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - Signifikante Ergebnisschwankung sowie Veränderung der Eigenkapitalquote aufgrund sich ändernder Zinsniveaus (Finanzierungskosten, Bewertung der Zinsabsicherungen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten - Fristenkonformer Einsatz von Derivaten (Swaps/Floors/Caps) - Permanentes Monitoring der Zinsprognosen

INHALT

Inhalt	67
A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	69
B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	70
C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019	71
D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	72
E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	73
F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2019	75
KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	75
a) Informationen über die Gesellschaft	75
b) Grundsätze der Rechnungslegung	75
c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs	75
d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften	76
e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	76
f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen	77
g) Konsolidierungsmethoden	77
h) Währungsumrechnung	79
KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS	81
2.1. Operative Segmente	81
2.2. Mieterlöse	87
2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	88
2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen	89
2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	89
2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	90
2.7. Erlöse aus Dienstleistungen	91
2.8. Indirekte Aufwendungen	92
2.9. Sonstige betriebliche Erträge	92
2.10. Abschreibungen und Wertänderungen	92
2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	93
2.12. Finanzierungsaufwand	93
2.13. Ergebnis aus Derivaten	93
2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen	94
2.15. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	94
2.16. Finanzergebnis	95
2.17. Sonstiges Ergebnis	96
2.18. Ergebnis je Aktie	96
KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN	98
3.1. Langfristiges Immobilienvermögen	98
3.2. Selbst genutzte Immobilien	112
3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	113
3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	116
3.5. Anteile an assoziierten Unternehmen	118
3.6. Übrige Vermögenswerte	118
KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN	122
4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	122
4.2. Zum Handel bestimmte Immobilien	123
4.3. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	124
4.4. Wertpapiere	126
4.5. Liquide Mittel	127

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG	128
5.1. Eigenkapital	128
5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten	129
5.3. Sonstige Verbindlichkeiten	132
5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen	132
KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN	133
6.1. Rückstellungen	133
KAPITEL 7: STEUERN	138
7.1. Ertragsteuern	138
7.2. Ertragsteuerforderungen	143
7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten	143
KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT	144
8.1. Finanzinstrumente	144
8.2. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	146
8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten	148
KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN	153
9.1. Informationen zur Geldflussrechnung	153
9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	157
9.3. Leasingverhältnisse	158
9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	160
9.5. Personalstand	164
9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer	165
9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	165
9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen	166
a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben	166
b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat	171
c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen	171
9.9. Liste der Konzerngesellschaften	172
ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 Abs. 1 BÖRSEGESETZ	180
BESTÄTIGUNGSVERMERK	181

A. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Tsd. €	Anhangsangabe	2019	2018
Mieterlöse	2.2.	220.730	192.440
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.3.	51.757	55.828
Betriebskostenaufwand	2.3.	-55.327	-60.107
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.3.	-22.410	-12.961
Nettomietergebnis		194.750	175.201
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	2.4.	-3.157	-6.141
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen		12.344	44.417
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten		-13.617	-37.011
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	2.5.	-1.273	7.406
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.6.	15.650	8.225
Erlöse aus Dienstleistungen	2.7.	8.500	12.145
Indirekte Aufwendungen	2.8.	-43.464	-53.246
Sonstige betriebliche Erträge	2.9.	721	1.485
EBITDA		171.728	145.075
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen		-4.626	-2.385
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien		95	-234
Abschreibungen und Wertänderungen	2.10.	-4.531	-2.619
Neubewertungsgewinn		491.752	293.220
Neubewertungsverlust		-28.985	-16.759
Ergebnis aus Neubewertung		462.767	276.461
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.11.	3.729	23.354
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		633.693	442.271
Finanzierungsaufwand	2.12.	-43.148	-36.966
Kursdifferenzen	2.16.	-618	3.502
Ergebnis aus Derivaten	2.13.	-59.165	-21.301
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	2.14.	11.535	11.081
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.15.	-2.967	-2.387
Finanzergebnis	2.16.	-94.363	-46.071
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		539.330	396.200
Tatsächliche Ertragsteuer		-19.967	-39.987
Latente Steuern		-126.060	-50.909
Ertragsteuern	7.1.	-146.026	-90.896
Ergebnis der Periode		393.303	305.304
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		21	11
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		393.282	305.293
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	2.18.	€4,23	€3,28
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	2.18.	€4,23	€3,21

B. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Tsd. €	Anhangsangabe	2019	2018
Ergebnis der Periode		393.303	305.304
Sonstiges Ergebnis			
Reklassifizierung von Cashflow Hedges		0	1.110
Währungsdifferenzen		-14	-3.950
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		0	-268
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.17.	-14	-3.108
Neubewertung Wertpapiere		19.441	-3.124
Neubewertung IAS 19		-1.549	345
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis		-726	94
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	2.17.	17.166	-2.685
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.17.	17.152	-5.792
Gesamtergebnis der Periode		410.455	299.511
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		21	11
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		410.434	299.500

C. KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2019

Tsd. €	Anhangsangabe	31.12.2019	31.12.2018
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.1.	4.292.893	3.755.196
Immobilienvermögen in Entwicklung	3.1.	817.107	651.575
Selbst genutzte Immobilien	3.2.	15.030	5.223
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.3.	7.768	5.938
Immaterielle Vermögenswerte	3.3.	5.169	5.689
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.4.	67.755	200.012
Übrige Vermögenswerte	3.6.	83.667	65.163
Aktive latente Steuern	7.1.	1.810	1.951
Langfristiges Vermögen		5.291.199	4.690.748
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme		89,9%	87,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	4.1.	0	15.144
Zum Handel bestimmte Immobilien	4.2.	61.340	44.468
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.3.	73.814	97.115
Ertragsteuerforderungen	7.2.	23.198	19.184
Wertpapiere	4.4.	0	114.544
Liquide Mittel	4.5.	439.139	374.302
Kurzfristiges Vermögen		597.491	664.757
Summe Vermögen		5.888.690	5.355.504
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital		718.337	718.337
Kapitalrücklagen		791.372	789.832
Sonstige Rücklagen		-3.396	12.804
Einbehaltene Ergebnisse		1.461.571	1.118.663
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.967.884	2.639.635
Nicht beherrschende Anteile		84	62
Eigenkapital	5.1.	2.967.968	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme		50,4%	49,3%
Rückstellungen	6.1.	34.571	29.327
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	1.850.864	1.723.749
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	129.561	67.485
Passive latente Steuern	7.1.	473.010	346.793
Langfristige Schulden		2.488.006	2.167.353
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.3.	22.867	38.648
Rückstellungen	6.1.	109.297	119.646
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.2.	246.478	219.645
Sonstige Verbindlichkeiten	5.3.	54.073	169.588
Schulden in Veräußerungsgruppen	4.1.	0	927
Kurzfristige Schulden		432.716	548.454
Summe Eigenkapital und Schulden		5.888.690	5.355.504

D. KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Tsd. €	2019	2018
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	539.330	396.200
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-464.359	-277.731
Abschreibungen und Wertänderungen	4.531	2.619
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-15.624	-8.151
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-19.494	-5.889
Finanzierungsaufwand und Ergebnis aus Finanzinvestitionen	31.612	25.885
Kursdifferenzen	618	-3.502
Ergebnis aus Derivaten	59.165	21.301
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	-762	-20.967
Cashflow aus dem Ergebnis	135.018	129.765
Zum Handel bestimmte Immobilien	-16.359	-7.759
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.824	-18.092
Rückstellungen	-3.350	350
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.706	5.064
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-17.591	-20.437
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	117.427	109.329
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-215.133	-223.353
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2018: 1.282 Tsd. €)	-2.366	-209.712
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-2.714	-1.685
Tilgung von Finanzvermögen	9	15.967
Veräußerung von Wertpapieren	133.985	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-2
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	21.554	29.432
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.007 Tsd. € (2018: 8.307 Tsd. €)	17.283	38.808
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	6.456	8.451
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.450	-6.401
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	2.100	2.557
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-20.347	-14.874
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	26.961	163.881
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-5.504	-6.688
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	988	3.613
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39.178	-200.005
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	135.183	151.763
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	146.372
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen/Wandelschuldverschreibungen	-70	-116
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	-600
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-4.662
Ausschüttung an Aktionäre	-83.725	-74.423
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-128	-36
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-30.203	-101.925
Übrige gezahlte Zinsen	-34.338	-32.120
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.282	84.254
Nettoveränderung der liquiden Mittel	64.967	-6.423
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	374.519	383.512
Fremdwährungskursänderungen	-95	-1.573
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	0	-997
Fonds der liquiden Mittel 31.12.	439.391	374.519
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-253	-217
Liquide Mittel 31.12. (Bilanz)	439.139	374.302

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt -39.842 Tsd. € (2018: -38.808 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt -39.841 Tsd. € (2018: -20.764 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag der Leasingzahlungen beträgt in 2019 -4.217 Tsd. €.

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

E. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Tsd. €	Anhangsangabe	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2018		718.337	885.607	-91.113
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	2.17.	0	0	0
Währungsdifferenzen	2.17.	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	2.17.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.17.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2018		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	5.1.	0	0	-4.662
Stand am 31.12.2018	5.1.	718.337	885.607	-95.775
Stand am 1.1.2019		718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	2.17.	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	2.17.	0	0	0
Neubewertung IAS 19	2.17.	0	0	0
Ergebnis der Periode		0	0	0
Gesamtergebnis 2019		0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	4.4.	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb/Einzahlung von Anteilen im Fremdbesitz		0	1.540	0
Stand am 31.12.2019	5.1.	718.337	887.147	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	842	0	842	0	842
0	0	-3.950	-3.950	0	-3.950
0	0	-2.929	-2.929	0	-2.929
0	0	244	244	0	244
305.293	0	0	305.293	11	305.304
305.293	842	-6.634	299.500	11	299.511
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
131	0	-131	0	0	0
0	0	0	-4.662	0	-4.662
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	0	-14	-14	0	-14
0	0	18.226	18.226	0	18.226
0	0	-1.060	-1.060	0	-1.060
393.282	0	0	393.282	21	393.303
393.282	0	17.152	410.434	21	410.455
-83.725	0	0	-83.725	0	-83.725
33.351	0	-33.351	0	0	0
0	0	0	1.540	1	1.541
1.461.571	0	-3.396	2.967.884	84	2.967.968

F. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

KAPITEL 1: INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

a) Informationen über die Gesellschaft

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft bildet mit ihren Tochtergesellschaften ("CA Immo Gruppe") einen international tätigen Immobilienkonzern. Muttergesellschaft ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ("CA Immo AG") mit Sitz in 1030 Wien, Mechelgasse 1. Die CA Immo Gruppe besitzt, entwickelt und bewirtschaftet Büro-, Hotel-, Geschäfts-, Logistik- und Wohnungsimmobilien 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, Wertpapiere, übrige Beteiligungen, Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, derivative Finanzinstrumente und Rückstellungen aus anteilsbasierten Vergütungsplänen mit Barausgleich, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Nettoposition der Pensionsverpflichtungen wird als Rückstellung des Barwerts der Verpflichtung abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens dargestellt.

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

c) Darstellung und Strukturierung des Konzernanhangs

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

Folgende Symbole kennzeichnen die unterschiedlichen Inhalte der Kapitel:



Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

d) In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Entwicklung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidiert	Gemeinschafts- unternehmen at equity	Assoziierte Unternehmen at equity
Stand 1.1.2019	161	34	1
Gründungen von Gesellschaften	3	0	0
Abgang von Gesellschaften durch Liquidation oder Umgründung	-9	-1	0
Verkäufe von Gesellschaften	-2	-1	-1
Stand 31.12.2019	153	32	0
davon ausländische Gesellschaften	136	29	0

Nicht konsolidierte strukturierte Einheiten

In der CA Immo Gruppe gibt es zum 31.12.2019 keine Anteile (31.12.2018: keine Anteile) an nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

**Zeitpunkt einer Erst- bzw. Entkonsolidierung**

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

**Konsolidierung**

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

e) Erwerbe und Gründungen von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 2019 keine Gesellschaftsanteile.



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 relevante Prozesse
- die erworbene Einheit verfügt über eigenes Personal, um die relevanten Prozesse durchzuführen

Gründungen

Für neu gegründete Gesellschaften wurde Eigenkapital in Höhe von 35 Tsd. € einbezahlt.

f) Verkäufe von Gesellschaften/Gesellschaftsanteilen

Die CA Immo Gruppe hat folgende Anteile an Gesellschaften im Geschäftsjahr 2019 veräußert:

Gesellschaftsname/Sitz	Beteiligung %	Konsolidierungsart vor Anteilsveränderung	Veräußerungspreis Tsd. €	Entkonsolidierungs- stichtag
CA Immobilien Anlagen d.o.o.	100	Vollkonsolidiert	14.170	1.1.2019
Europolis D61 Logistics s.r.o.	100	Vollkonsolidiert	3.466	27.6.2019
Summe verbundene Unternehmen			17.637	
		At-equity Gemeinschafts- unternehmen		
Camari Investments Sp.z.o.o. WFC S.K.A.	50		460	13.3.2019
Summe Gemeinschaftsunternehmen			460	
		At-equity assoziierte Unternehmen		
ZAO "Avielen A.G."	35		0	13.8.2019
Summe assoziierte Unternehmen			0	
Summe			18.097	

Die offenen Veräußerungspreise für die Verkäufe des Jahres 2019 betragen zum 31.12.2019 0 Tsd. €.

Die vollkonsolidierten Gesellschaften verfügten zum Verkaufszeitpunkt über folgendes Nettovermögen:

Tsd. €	Gesamt
Immobilienvermögen	-17.414
Sonstige Aktiva	-10
Liquide Mittel	-1.007
Steuerabgrenzungen	1.288
Rückstellungen	20
Übrige Verbindlichkeiten	56
Forderungen/Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	980
Nettoveränderung	-16.087
davon anteilig verkauftes Nettovermögen	-16.087

g) Konsolidierungsmethoden

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

Handelt es sich bei den erworbenen Gesellschaften (rechtlichen Einheiten) nicht um einen Geschäftsbetrieb, liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. In diesem Fall werden die erworbenen Vermögenswerte und Schulden mit ihren anteiligen Anschaffungskosten erfasst. Dies erfolgt durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf

die zur Beteiligung gehörenden Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden, sowie nicht beherrschender Anteile auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt.

Handelt es sich beim Erwerb einer Gesellschaft um den Erwerb eines Geschäftsbetriebes, liegt ein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. 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 (idR der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt.

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

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

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

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Equity-Methode

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

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

h) Währungsumrechnung

Geschäftstransaktionen in fremder Währung

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

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

		Ankauf 31.12.2019	Verkauf 31.12.2019	Ankauf 31.12.2018	Verkauf 31.12.2018
Schweiz	CHF	1,0769	1,0897	1,1201	1,1329
USA	USD	1,1154	1,1254	1,1400	1,1500

In der CA Immo Gruppe existieren vier Konzerngesellschaften in Ungarn, deren Abschlüsse bereits in Euro erstellt werden. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt mit dem am Stichtag jeweils gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Umrechnung von Abschlüssen von Gesellschaften in fremder Währung

Konzern-Berichtswährung ist der Euro (EUR). Da der Euro in der Regel auch die funktionale Währung der außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion in Osteuropa gelegenen Gesellschaften 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 Gesellschaften in Russland und 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 31.12.2019	Stichtagskurs 31.12.2018	Durchschnittskurs 2019	Durchschnittskurs 2018
Bulgarien	BGN	nicht anwendbar	nicht anwendbar	nicht anwendbar	1,9558
Kroatien	HRK	7,4426	7,4176	7,4174	7,4146
Polen	PLN	4,2585	4,3000	4,3018	4,2669
Rumänien	RON	4,7793	4,6639	4,7517	4,6535
Russland	RUB	nicht anwendbar	79,9770	66,3889	74,2082
Serbien	RSD	117,5928	118,1946	117,8478	118,2647
Tschechien	CZK	25,4100	25,7250	25,6589	25,6767
Ukraine	UAH	nicht anwendbar	nicht anwendbar	nicht anwendbar	32,2545
Ungarn	HUF	330,5200	321,5100	326,0275	319,8950

Bestimmung der funktionalen Währung

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

Funktionale Währung: Immobilienobjektgesellschaften

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

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

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

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

Funktionale Währung: Verwaltungsgesellschaften

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

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

KAPITEL 2: UNTERNEHMENSERGEBNIS

2.1. Operative Segmente³⁾

Tsd. €			Österreich		Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
2019								
Mieterlöse	29.704	7	29.711	62.941	5.126	68.066	105.462	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	543	0	543	450	9	459	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.545	0	6.545	9.025	209	9.233	30.325	
Betriebskostenaufwand	-7.868	0	-7.868	-10.017	-364	-10.381	-31.431	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.422	0	-3.422	-4.920	-510	-5.430	-10.881	
Nettomietergebnis	25.503	7	25.510	57.478	4.469	61.948	93.474	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-32	-32	0	-3.127	-3.127	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.360	1.360	0	15.018	15.018	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	4.843	0	4.843	-32	10.670	10.638	412	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.377	8.988	10.366	351	
Indirekte Aufwendungen	-1.178	-170	-1.348	-6.210	-12.621	-18.830	-12.766	
Sonstige betriebliche Erträge	2	2	4	426	199	625	105	
EBITDA	29.171	1.166	30.337	53.040	23.597	76.637	81.576	
Abschreibungen und Wertänderungen	-621	0	-621	-106	-2.988	-3.093	-590	
Ergebnis aus Neubewertung	3.347	0	3.347	227.847	157.279	385.126	80.462	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	31.897	1.166	33.063	280.781	177.888	458.669	161.448	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	2.241	2.241	0	27.777	27.777	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.332	0	16.332	0	7.374	7.374	442	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	16.332	2.241	18.574	0	35.151	35.151	442	
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.545	0	6.545	9.025	209	9.233	30.325	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	18.092	18.092	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	1.377	8.988	10.366	351	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	6.545	0	6.545	10.402	27.289	37.691	30.676	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.878	2.241	25.119	10.402	62.440	72.842	31.117	
31.12.2019								
Immobilienvermögen ¹⁾	572.892	253	573.145	1.558.752	1.175.974	2.734.726	1.754.821	
Sonstiges Vermögen	17.874	3.274	21.148	151.206	406.947	558.153	201.524	
Aktive latente Steuern	0	0	0	347	1.881	2.228	514	
Segmentvermögen	590.766	3.528	594.293	1.710.305	1.584.802	3.295.106	1.956.859	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	207.960	0	207.960	669.656	298.909	968.565	774.422	
Sonstige Verbindlichkeiten	16.960	603	17.563	29.453	194.677	224.130	50.010	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	49.489	1	49.491	298.636	129.483	428.119	55.596	
Schulden	274.409	605	275.014	997.744	623.070	1.620.814	880.029	
Eigenkapital	316.356	2.923	319.279	712.561	961.732	1.674.292	1.076.831	
Investitionen ²⁾	16.776	0	16.776	5.200	213.146	218.345	17.204	

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 25.023 Tsd. € (31.12.2018: 44.882 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

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

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
5.049	110.511	14.103	0	14.103	222.391	0	-1.662	220.730
0	0	0	0	0	1.003	0	-1.003	0
1.282	31.607	4.384	0	4.384	51.770	0	-13	51.757
-1.500	-32.931	-4.665	0	-4.665	-55.845	0	518	-55.327
-1.217	-12.098	-1.463	0	-1.463	-22.413	0	3	-22.410
3.614	97.088	12.360	0	12.360	196.906	0	-2.156	194.750
-351	-351	0	-7	-7	-3.517	0	360	-3.157
0	0	0	0	0	16.378	0	-17.650	-1.273
-522	-110	-217	219	2	15.373	0	277	15.650
0	351	0	0	0	10.717	8.990	-11.206	8.500
-1.326	-14.092	-1.406	-33	-1.438	-35.709	-21.267	13.513	-43.464
0	105	77	15	91	826	206	-311	721
1.415	82.991	10.813	195	11.008	200.973	-12.072	-17.174	171.728
0	-590	-9	0	-9	-4.314	-403	187	-4.531
2.064	82.527	-8.232	0	-8.232	462.767	0	0	462.767
0	0	0	0	0	0	0	3.729	3.729
3.480	164.928	2.572	195	2.767	659.427	-12.475	-13.259	633.693
0	0	0	0	0	30.018	0	-29.733	286
1.238	1.680	13.150	3.467	16.617	42.003	0	541	42.545
1.238	1.680	13.150	3.467	16.617	72.022	0	-29.191	42.830
1.282	31.607	4.384	0	4.384	51.770	0	-13	51.757
0	0	0	0	0	18.092	0	-6.034	12.058
0	351	0	0	0	10.717	8.990	-11.206	8.500
1.282	31.958	4.384	0	4.384	80.578	8.990	-17.252	72.315
2.520	33.637	17.535	3.467	21.001	152.600	8.990	-46.444	115.146
94.819	1.849.641	175.009	0	175.009	5.332.520	0	-146.150	5.186.370
14.516	216.040	9.484	10.503	19.987	815.327	902.535	-1.017.353	700.509
0	514	314	0	314	3.055	42.120	-43.365	1.810
109.335	2.066.194	184.806	10.503	195.309	6.150.903	944.655	-1.206.868	5.888.690
67.941	842.363	88.356	9.395	97.752	2.116.640	1.002.711	-1.022.009	2.097.342
9.666	59.677	5.023	1	5.024	306.394	84.101	-62.993	327.502
1.476	57.072	4.726	0	4.726	539.408	2.576	-46.107	495.877
79.083	959.112	98.106	9.397	107.503	2.962.442	1.089.388	-1.131.109	2.920.722
30.252	1.107.083	86.700	1.106	87.806	3.188.460	-144.733	-75.760	2.967.968
5.069	22.273	2.788	0	2.788	260.183	1.051	-7.704	253.529

Tsd. €			Österreich		Deutschland			
2018 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand ⁴⁾	Development ⁴⁾	Summe ⁴⁾	Bestand	
Mieterlöse	27.904	236	28.140	55.460	4.941	60.401	92.900	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	533	0	533	487	9	496	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.592	123	6.715	11.620	622	12.242	32.459	
Betriebskostenaufwand	-7.613	-123	-7.736	-12.625	-927	-13.552	-34.162	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.239	0	-3.239	-4.556	-691	-5.247	-4.572	
Nettomietergebnis	24.177	236	24.413	50.384	3.954	54.339	86.626	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-428	-428	0	-5.366	-5.366	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	13.500	13.500	0	10.315	10.315	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	-26	0	-26	3.509	8.735	12.244	-1.526	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	830	12.078	12.908	479	
Indirekte Aufwendungen	-1.466	-139	-1.605	-7.172	-20.697	-27.869	-13.058	
Sonstige betriebliche Erträge	245	2	248	609	206	815	368	
EBITDA	22.930	13.171	36.101	48.162	9.225	57.386	72.889	
Abschreibungen und Wertänderungen	-690	0	-690	-104	-511	-615	-452	
Ergebnis aus Neubewertung	17.179	9.699	26.877	71.023	128.887	199.910	44.973	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	39.419	22.870	62.289	119.080	137.601	256.681	117.410	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	3.888	3.888	0	8.367	8.367	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	22.053	0	22.053	761.384	20.063	781.447	447	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	3.888	25.941	761.384	28.430	789.814	447	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	26.494	26.494	0	77.698	77.698	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	830	12.078	12.908	479	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	26.494	26.494	830	89.776	90.606	479	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	30.382	52.435	762.215	118.206	880.420	926	
31.12.2018 angepasst								
Immobilienvermögen ¹⁾	517.394	48.286	565.681	1.303.648	832.689	2.136.337	1.627.900	
Sonstiges Vermögen	12.669	37.579	50.249	516.317	554.266	1.070.583	174.601	
Aktive latente Steuern	0	0	0	952	948	1.900	396	
Segmentvermögen	530.063	85.866	615.929	1.820.917	1.387.903	3.208.821	1.802.897	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	190.150	23.770	213.919	637.452	276.639	914.092	794.916	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.086	12.113	17.198	18.862	317.077	335.939	45.773	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.365	3.487	47.852	222.757	109.380	332.137	39.699	
Schulden	239.600	39.370	278.970	879.072	703.096	1.582.167	880.388	
Eigenkapital	290.464	46.496	336.959	941.845	684.807	1.626.652	922.508	
Investitionen ²⁾	2.440	21.759	24.199	72.724	207.372	280.096	224.676	

⁴⁾ In den Segmenten Bestand und Development Deutschland wurden die latenten Steuern und das Eigenkapital in Höhe von insgesamt 9.420 Tsd. € geändert. Die Anpassung war aufgrund einer fehlenden Zuordnung von Steuerlatenzen in der Segmentberichterstattung erforderlich. Durch die korrekte Darstellung verändert sich somit die Spalte „Überleitung Konsolidierung“ um -9.420 Tsd. €. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss 2018.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente ⁴⁾	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung ⁴⁾	
899	93.799	17.207	0	17.207	199.547	0	-7.107	192.440
0	0	0	0	0	1.028	0	-1.028	0
254	32.713	5.718	0	5.718	57.388	0	-1.560	55.828
-365	-34.527	-6.520	0	-6.520	-62.335	0	2.228	-60.107
-30	-4.602	-1.016	0	-1.016	-14.103	0	1.143	-12.960
757	87.383	15.390	0	15.390	181.525	0	-6.324	175.201
-722	-722	0	-17	-17	-6.534	0	393	-6.141
0	0	0	0	0	23.814	0	-16.408	7.406
1.177	-349	8.825	173	8.998	20.867	0	-12.642	8.225
0	479	0	0	0	13.387	12.872	-14.114	12.145
-656	-13.714	-1.366	-74	-1.439	-44.627	-24.503	15.883	-53.246
340	708	29	0	29	1.799	259	-573	1.486
896	73.785	22.878	82	22.960	190.232	-11.372	-33.785	145.075
0	-452	-1	0	-1	-1.757	-334	-528	-2.619
8.951	53.924	-4.444	-10	-4.454	276.258	0	203	276.461
0	0	0	0	0	0	0	23.354	23.355
9.847	127.258	18.433	72	18.506	464.733	-11.706	-10.756	442.272
0	0	0	0	0	12.255	0	-11.881	375
8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	822.627	0	-778.447	44.181
8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	834.882	0	-790.327	44.555
0	0	0	0	0	104.192	0	-60.149	44.043
0	479	0	0	0	13.387	12.872	-14.114	12.145
0	479	0	0	0	117.579	12.872	-74.263	56.188
8.927	9.853	8.635	1.118	9.753	952.462	12.872	-864.590	100.743
88.755	1.716.655	193.014	3.900	196.914	4.615.586	0	-144.981	4.470.606
18.153	192.755	7.857	16.245	24.102	1.337.687	1.041.202	-1.495.943	882.947
0	396	452	0	452	2.748	38.499	-39.296	1.951
106.908	1.909.805	201.323	20.145	221.468	5.956.023	1.079.702	-1.680.220	5.355.504
66.214	861.130	90.345	9.448	99.792	2.088.934	1.089.893	-1.235.433	1.943.394
9.005	54.778	4.462	7	4.469	412.385	45.608	-71.021	386.973
817	40.517	5.698	559	6.257	426.763	4.494	-45.815	385.442
76.036	956.424	100.505	10.014	110.519	2.928.081	1.139.995	-1.352.269	2.715.808
30.873	953.381	100.818	10.131	110.949	3.027.941	-60.294	-327.951	2.639.696
24.971	249.647	3.104	0	3.104	557.046	264	-78.414	478.895

Im Jahr 2019 erfolgte eine Anpassung der Ausweismethoden in der Segmentberichterstattung. Die Details werden in der Anhangsangabe 9.8. im Punkt „Ausweismethoden“ dargestellt.

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 sonstige Erlöse werden jenem Land und Segment zugerechnet, in dem die Immobilie oder die Dienstleistungsgesellschaft gelegen ist.

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

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

In der Segmentberichterstattung werden Transaktionen den Geschäftssegmenten wie folgt zugerechnet:

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

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

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

- Bestand: vermietete Bestandsimmobilien inkl. zugehöriger Nutzungsrechte, selbst genutzte Liegenschaften inkl. Nutzungsrechten an selbst genutzten Liegenschaften sowie Bestandsimmobilien gemäß IFRS 5

- Development: Immobilien in Entwicklung und Grundstücksreserven, fertiggestellte Immobilienentwicklungen (Bestandsimmobilien) bis zum zweitfolgenden Jahresabschlussstichtag nach Fertigstellung (abhängig vom Vermietungsgrad bzw. Beginn des Verkaufsprozesses), Development-Dienstleistungen für Dritte, Immobilien in Entwicklung gemäß IFRS 5 sowie zum Handel bestimmte Immobilien
- Holding: Allgemeine Management- und Finanzierungstätigkeit der CA Immo Gruppe

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet die Länder Tschechien, Ungarn, Polen und Rumänien. Das berichtete Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Serbien, Kroatien, Slowenien, Russland, sowie Slowakei. 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 Konsolidierung ausgewiesen.

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

Segment Osteuropa Kernregionen vor Konsolidierung	2019		Tsd. €	2018 angepasst	
	Tsd. €	Anteil in %		Tsd. €	Anteil in %
Mieterlöse					
Polen	29.314	26,5%	25.818	27,5%	
Rumänien	26.634	24,1%	18.794	20,0%	
Tschechien	20.560	18,6%	18.018	19,2%	
Ungarn	34.003	30,8%	31.169	33,2%	
Summe Mieterlöse	110.511	100,0%	93.799	100,0%	
Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40					
Polen	519.691	28,1%	483.200	28,1%	
Rumänien	399.030	21,6%	394.500	23,0%	
Tschechien	405.775	21,9%	355.485	20,7%	
Ungarn	525.144	28,4%	483.470	28,2%	
Summe Buchwert Immobilienvermögen gemäß IAS 40	1.849.641	100,0%	1.716.655	100,0%	

2.2. Mieterlöse

Tsd. €	2019	2018
Laufende Mieterlöse	205.321	188.925
Bedingte Mieterlöse	1.520	1.664
Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten	10.227	0
Veränderung Abgrenzung Mieterlöse aus Anreizvereinbarungen	1.592	1.270
Erlöse aus Mietvertragsauflösungen	2.070	581
Mieterlöse	220.730	192.440

Der Posten „Erlöse aus Nichtleistungskomponenten von Betriebskosten“ besteht seit 2019 aufgrund der IFRS 16 Umstellung aus jenen Erlösen, die der Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen zu ersetzen hat, für die er aber keine separate Leistung erhält (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten). Im Jahr 2018 wurden diese Teile der Betriebskostenabrechnungen im Betriebskostenergebnis ausgewiesen.

Die CA Immo Gruppe erzielt die Mieterlöse mit folgenden Objektarten:

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

2018	Österreich		Deutschland		Osteuropa Kernregionen angepasst		Osteuropa übrige Regionen angepasst		Gesamt	
	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %	Tsd. €	Anteil in %
Büro	14.879	52,9%	46.279	79,2%	91.138	99,3%	12.875	91,5%	165.171	85,8%
Hotel	6.193	22,0%	5.439	9,3%	0	0,0%	1.192	8,5%	12.824	6,7%
Geschäft	5.370	19,1%	263	0,5%	659	0,7%	0	0,0%	6.292	3,3%
Sonstige	1.697	6,0%	6.455	11,0%	0	0,0%	0	0,0%	8.153	4,2%
Mieterlöse	28.139	100%	58.436	100%	91.797	100%	14.067	100%	192.440	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 (2018: IAS 17) werden linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst. Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietaufschübe, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen an Mieter, über die diese frei verfügen können, sind dabei ein Bestandteil der Mieterlöse. Deshalb erfolgt eine lineare Verteilung der Anreizvereinbarungen auf die zu erwartende vertragliche Gesamtlaufzeit. Sehen

Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt erfasst. Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der Mieter mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Mieterlöse beinhalten auch Komponenten der Betriebskostenabrechnungen, wo die CA Immo Gruppe gegenüber dem Mieter keine separate Leistung erbringt, die der Mieter aber zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten).

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

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

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

2.3. Betriebskostenergebnis und sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2019	2018
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.757	55.828
Betriebskostenaufwand	-55.327	-60.107
Eigene Betriebskosten	-3.570	-4.278
Instandhaltungsaufwand	-6.489	-5.934
Vermittlungshonorare	-2.336	-3.057
Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen	-454	-1.174
Sonstiger direkt zurechenbarer Aufwand	-13.131	-2.795
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-22.410	-12.961
Gesamt	-25.980	-17.239

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

Im Jahr 2018 waren in den weiterverrechneten Betriebskosten bzw. im Betriebskostenaufwand auch die Erlöse/Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten enthalten. Seit 2019 werden diese als Nutzungsrechte an Grundstücken gem. IFRS 16 bilanziert.

§ 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 im Anwendungsbereich des IFRS 15 sind.

2.4. Sonstige den Projektentwicklungen zurechenbare Aufwendungen

Tsd. €	2019	2018
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-1.057	-639
Immobilienwerbung	-249	-68
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-1.668	-5.056
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen langfristiges Vermögen	-2.974	-5.763
Betriebskosten und Liegenschaftsaufwand für Projektentwicklungen	-72	-94
Immobilienwerbung	-10	-27
Projektentwicklung und Projektdurchführung	-101	-257
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen kurzfristiges Vermögen	-183	-378
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.157	-6.141

2.5. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen

Tsd. €	2019	2018
Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	286	375
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	12.058	44.043
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	12.344	44.417
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten	-823	-247
Baukosten	-12.793	-36.764
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-13.617	-37.011
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-1.273	7.406
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen in % der Erlöse	-10,3%	16,7%

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen im Jahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus nachlaufenden Kosten verkaufter Immobilien.

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

2.6. Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

Tsd. €	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2019	Österreich	Deutschland	Osteuropa Kern- regionen	Osteuropa übrige Regionen	2018
Erlöse aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile	0	0	-37	17.637	17.600	22.053	0	447	1.118	23.618
Buchwert verkauftes Nettovermögen excl. Firmenwert	0	0	0	-16.087	-16.087	-22.052	0	-423	-968	-23.443
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	-630	-630	0	0	-1.644	0	-1.644
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	0	425	-24	60	461	-7	771	122	-71	815
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (share deal)	0	425	-61	980	1.343	-6	771	-1.498	79	-654
Erlöse aus Immobilienverkauf	16.332	7.374	1.238	0	24.945	0	20.063	500	0	20.563
Buchwert verkauftes Immobilienvermögen	-11.569	0	-1.193	0	-12.762	0	-12.130	-400	0	-12.530
Firmenwert verkauftes Immobilienvermögen	-16	0	-43	0	-59	0	0	0	0	0
Neubewertungsergebnis des Geschäftsjahres	354	0	-477	0	-123	0	0	0	0	0
Nachträgliche Kosten und Nebenkosten	-96	2.459	-58	0	2.306	-21	765	103	0	847
Ergebnis aus Immobilienverkäufen (asset deal)	5.006	9.833	-532	0	14.307	-21	8.697	203	0	8.879
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	5.006	10.258	-594	980	15.650	-27	9.468	-1.296	79	8.225

KONZERNABSCHLUSS

Der Buchwert des verkauften Nettovermögens (= Eigenkapital) bei Share Deals beinhaltet Immobilienvermögen in Höhe von 17.414 Tsd. € (2018: 45.160 Tsd. €), wofür Kaufpreise in Höhe von insgesamt 17.619 Tsd. € (2018: 45.209 Tsd. €) vereinbart wurden.



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 aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen.

§ Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen

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

2.7. Erlöse aus Dienstleistungen

Tsd. €	2019	2018
Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen	7.831	10.149
Managementenerlöse und sonstige Honorare	669	1.996
Erlöse aus Dienstleistungen	8.500	12.145

§ 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:

- dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während diese erbracht wird;
- 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
- 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. €	2019	2018
Personalaufwand	-41.737	-42.035
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-8.217	-8.686
Bezogene Leistungen zu Dienstleistungen	-2.560	-4.939
Büromiete	-676	-1.649
Reisekosten und Transportkosten	-1.190	-1.272
Sonstige Aufwendungen internes Management	-3.004	-3.324
Sonstige indirekte Aufwendungen	-2.904	-4.850
Zwischensumme	-60.288	-66.756
Aktiviert Eigenleistungen auf langfristiges Immobilienvermögen	14.336	9.801
Bestandsveränderung von zum Handel bestimmten Immobilien	2.488	3.708
Indirekte Aufwendungen	-43.464	-53.246

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von 110 Tsd. € (2018: 171 Tsd. €) und Einzahlungen in Pensions- bzw. Unterstützungskassen in Höhe von 423 Tsd. € (2018: 374 Tsd. €) erfasst.

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

2.9. Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. €	2019	2018
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	120
Sonstige Erträge	721	1.366
Sonstige betriebliche Erträge	721	1.485

2.10. Abschreibungen und Wertänderungen

Tsd. €	2019	2018
Planmäßige Abschreibungen	-1.720	-1.514
Abschreibungen Nutzungsrechte	-2.259	0
Wertminderungen Firmenwert	-646	-870
Wertminderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-118	-396
Wertaufholung zum Handel bestimmte Immobilien	213	162
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.531	-2.619

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

2.11. Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	2019	2018
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.808	21.770
Ergebnis aus dem Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-80	1.584
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.729	23.354

In 2018 resultiert das Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen im Wesentlichen aus der Auflösung einer latenten Gewerbesteuer in Deutschland.

2.12. Finanzierungsaufwand

Tsd. €	2019	2018
Bankzinsen	-18.115	-17.927
Anleihezinsen	-18.786	-16.352
Zinsen Wandelschuldverschreibung	-4.826	-4.726
Zinsen Leasingverbindlichkeiten	-1.325	0
Sonstige Zins- und Finanzierungsaufwendungen	-6.381	-5.559
Aktiviert Zinsen	6.286	7.598
Finanzierungsaufwand	-43.148	-36.966

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

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufes nach der Effektivzinsmethode abgegrenzt. Der Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen an Kommanditgesellschaften enthält die anteiligen Ergebnisse von nicht beherrschenden Gesellschaftern an deutschen Kommanditgesellschaften, deren Einlage, fortgeschrieben um den Ergebnisanteil, in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ als Fremdkapital erfasst ist.

2.13. Ergebnis aus Derivaten

Tsd. €	2019	2018
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-20.748	-5.286
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	0	-1.110
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-38.418	-14.905
Ergebnis aus Derivaten	-59.165	-21.301

Der Posten „Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres“ beinhaltet folgendes:

Tsd. €	2019	2018
Bewertung Zinsswaps ohne Cashflow Hedge Beziehung	-21.068	-5.386
Bewertung Zinsfloors	321	101
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	-20.748	-5.286

§ Das Ergebnis aus Derivaten umfasst Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsswaps und Zinsfloors sowie die Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung.

2.14. Ergebnis aus Finanzinvestitionen

Tsd. €	2019	2018
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen	1.492	1.518
Bankzinsenerträge	25	29
Dividenden Erträge	5.778	6.921
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	-46	-34
Negative Einlagenzinsen	-890	-933
Neubewertung übrige Beteiligungen	1.120	1.607
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	0	263
Sonstige Zinserträge	4.057	1.709
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	11.535	11.081

§ Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zinsen bzw. negative Einlagenzinsen und erwarteten Kreditverlusten, die Neubewertung von übrigen Beteiligungen, Dividenden und ähnliche Erträge, sowie die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen.

2.15. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Tsd. €	2019	2018
ZAO „Aveli A.G.“, St. Petersburg	-2.967	-2.387
	-2.967	-2.387

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

2.16. Finanzergebnis

Tsd. €		Kategorie ¹⁾	2019	2018
Zinsaufwendungen	Zinsen	AC	-43.148	-36.966
Kursdifferenzen	Bewertung		-745	-96
	Realisierung		127	3.598
Zinsswaps	Bewertung	FVtPL	-21.068	-5.386
	Realisierung	FVtPL	0	-1.110
Zinsfloors	Bewertung	FVtPL	321	101
Derivat Wandelschuldverschreibung	Bewertung	FVtPL	-38.418	-14.905
Zinserträge	Zinsen	AC	5.574	3.256
Negative Einlagenzinsen	Zinsen	AC	-890	-933
Finanzinvestitionen	Dividenden	FVtPL/ FVOCI	5.778	6.921
Finanzinvestitionen	Bewertung	FVtPL	1.120	1.607
Ergebnis aus dem Verkauf von übrigen Beteiligungen	Realisierung	FVtPL	0	263
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel (inkl. verfügungsbeschränkte)	Bewertung	AC	-46	-34
Nettoergebnis von Finanzinstrumenten			-91.396	-43.684
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	Bewertung	AEA	-2.963	-2.387
	Realisierung	AEA	-4	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen			-2.967	-2.387
Finanzergebnis			-94.363	-46.071

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

Dem Segment Osteuropa übrige Regionen Development wurde eine Wertminderung für assoziierte Unternehmen in Höhe von -2.963 Tsd. € (2018: -2.387 Tsd. €) zugeordnet. Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen wurden im Jahr 2019 gemeinsam mit der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen veräußert.

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

2.17. Sonstiges Ergebnis

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

2018					
Tsd. €	Bewertungsergebnis/ Reklassifizierung (Hedging)	Rücklage aus Währungs- umrechnung	Rücklage aus Bewertung von Wertpapieren	Rücklage IAS 19	Summe
Sonstiges Ergebnis vor Steuern	1.110	-3.950	-3.124	345	-5.618
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-268	0	195	-101	-174
Sonstiges Ergebnis der Periode	842	-3.950	-2.929	244	-5.792
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	842	-3.950	-2.929	244	-5.792

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

2.18. Ergebnis je Aktie

		2019	2018
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.052.919
Konzernergebnis	Tsd. €	393.282	305.293
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	4,23	3,28

		2019	2018
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.028.299	93.052.919
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.610.000	6.564.697
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.638.299	99.617.616
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	393.282	305.293
Verwässerungseffekt:			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen/Bewertung			
Derivat Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	43.243	19.632
Abzüglich Steuern	Tsd. €	-10.811	-4.908
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	425.715	320.017
Verwässertes Ergebnis je Aktie	€	4,23	3,21

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie übersteigt die Hinzurechnung des erfolgswirksamen Effekts der Wandelschuldverschreibung die Auswirkung der rechnerischen Erhöhung der Aktienzahl, weswegen rechnerisch das verwässerte das unverwässerte Ergebnis je Aktie übersteigen würde. Daher liegt keine Verwässerung vor und das unverwässerte entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

KAPITEL 3: LANGFRISTIGES VERMÖGEN

3.1. Langfristiges Immobilienvermögen

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Entwicklung und Klassifizierung

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Buchwerte			
Stand 1.1.2018	3.155.677	579.274	3.734.952
Erwerb Immobiliengesellschaften	207.547	0	207.547
Laufende Investitionen/Herstellung	40.309	184.375	224.684
Abgänge	-8.831	-13.480	-22.311
Umgliederungen zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen	-14.144	0	-14.144
Umgliederungen	216.681	-216.681	0
Neubewertung	156.729	118.088	274.816
Veränderung Anreizvereinbarungen	1.227	0	1.227
Stand 31.12.2018	3.755.196	651.575	4.406.771
Erstanwendung IFRS 16	31.835	0	31.835
Laufende Investitionen/Herstellung	58.909	166.678	225.588
Abgänge	-11.263	-4.523	-15.786
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	-1.070	0	-1.070
Umgliederungen	155.313	-155.313	0
Neubewertung	303.325	158.688	462.014
Veränderung Anreizvereinbarungen	648	0	648
Stand 31.12.2019	4.292.893	817.107	5.110.000

Die laufenden Investitionen in Immobilien in Entwicklung betreffen im Wesentlichen die Projekte Frankfurt ONE (39.214 Tsd. €), CUBE (28.124 Tsd. €), My.B (24.103 Tsd. €), Baumkirchen Mitte MK (24.118 Tsd. €) und München Nymphenburg (16.894 Tsd. €) in Deutschland sowie diverse weitere Projekte in Deutschland. Die Investitionen in Bestandsobjekte betreffen im Wesentlichen diverse Mieterausbauten in Österreich (15.436 Tsd. €), München Nymphenburg (15.211 Tsd. €) in Deutschland, CityGate (2.221 Tsd. €) in Ungarn und Warsaw Towers (2.262 Tsd. €) in Polen. Die Umgliederungen von Entwicklungs- zu Bestandsimmobilien betreffen den Fernbusbahnhof Frankfurt sowie den Hamburger Bahnhof Berlin, München Nymphenburg und Bürogebäude am Kunstcampus Berlin in Deutschland.

Die Abgänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen den Verkauf eines Hotels in Österreich sowie den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in der Slowakei. Im Vorjahr betrafen die Abgänge im Wesentlichen den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in der Ukraine, den Verkauf des Gleisdreiecks Pasing und des Bahnhofs Freimann in Deutschland sowie den Verkauf des Pannonia Shopping Centers in Ungarn.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherstellung für Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt 2.790.911 Tsd. € (31.12.2018: 2.313.107 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt Fremdkapitalkosten in Höhe von 5.868 Tsd. € (2018: 7.115 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,71% (2018: 2,36%) im Rahmen der Errichtung von Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 0 Tsd. € (2018: 0 Tsd. €).

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Bestands- immobilien	Immobilien in Entwicklung	Summe
Stand 1.1.2018			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	3.141.621	578.981	3.720.602
Anreizvereinbarungen	14.057	293	14.350
Marktwert/Buchwert	3.155.677	579.274	3.734.951
Stand 31.12.2018			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	3.739.762	651.432	4.391.194
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	15.434	143	15.577
Marktwert/Buchwert	3.755.196	651.575	4.406.771
Stand 31.12.2019			
Beizulegender Zeitwert			
Immobilienvermögen	4.276.811	816.964	5.093.775
Abgrenzung Anreizvereinbarungen	16.082	143	16.225
Marktwert/Buchwert	4.292.893	817.107	5.110.000

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer gemischten Nutzung

Einige Immobilien werden gemischt genutzt – teilweise zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen und teilweise für Verwaltungszwecke. Wenn diese Teile gesondert veräußert werden können, bilanziert die CA Immo Gruppe diese Teile getrennt. Ist eine Trennung nicht möglich, erfolgt eine Klassifizierung der gesamten Immobilie als Finanzinvestition nur dann, wenn die Eigennutzung weniger als 5,0% der gesamt nutzbaren Fläche beträgt.

Klassifizierung von Immobilienvermögen bei einer Nutzungsänderung

Änderungen in der Klassifizierung von Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien) sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Übertragungen in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind beispielsweise wie folgt belegt:

- Beginn oder Ende der Selbstnutzung einer Immobilie bzw. Beginn der Entwicklung mit der Absicht der Selbstnutzung einer Immobilie (Umgliederung in oder aus Posten der selbstgenutzten Immobilien),
- Beginn der konkreten Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs (Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in zum Handel bestimmte Immobilien).

Klassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ beinhaltet Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung, die weder selbst genutzt noch zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, sondern zur Generierung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Fruchtgenussrechte an bebauten Grundstücken und die Anmietung von Stellplätzen zur Untervermietung führen zum Ansatz von Nutzungsrechten, die dem Posten „Bestandsimmobilien“ zugeordnet werden.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden zu den Bestandsimmobilien umgegliedert, wenn die wesentlichen Baumaßnahmen beendet wurden.

§ Wertansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Wertansatz von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Veränderungen zum aktuellen Buchwert vor Neubewertung (beizulegender Zeitwert des Vorjahres plus nachträgliche/zusätzliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich nachträglicher Anschaffungspreisminderungen sowie Auswirkungen der Abgrenzung von Anreizvereinbarungen) werden erfolgswirksam im „Ergebnis aus Neubewertung“ erfasst.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von Immobilien im Rahmen der Herstellungskosten aktiviert, wenn sie für einen qualifizierten Vermögenswert verwendet wurden (direkt und allgemein aufgenommene Finanzmittel) und sich die Immobilie nicht in der Vermarktung befindet. Unter qualifizierten Vermögenswerten werden in diesem Zusammenhang jene verstanden, für die ein beträchtlicher Zeitraum (grundsätzlich mehr als 12 Monate) erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. In Fällen, in denen Fremdkapital nicht direkt für die Beschaffung eines einzelnen qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen wurde, wird der anteilige Betrag der aktivierbaren allgemeinen Fremdkapitalkosten den qualifizierten Vermögenswerten zugerechnet. Dabei wird der Finanzierungskostensatz für das allgemeine Fremdkapital als gewogener Durchschnitt der Fremdkapitalkosten für sämtliche Kredite berechnet, jedoch mit Ausnahme der speziell für den qualifizierten Vermögenswert aufgenommenen Schulden. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

§ Wertansatz von Nutzungsrechten

Der Wertansatz von Nutzungsrechten in Form von Fruchtgenussrechten an bebauten Grundstücken sowie angemieteten Stellplätze zur Untervermietung entspricht der Leasingverbindlichkeit. Diese Nutzungsrechte erfüllen die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind daher in der Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die planmäßige Abschreibung für diese Nutzungsrechte entfällt und wird durch die erfolgswirksam zu erfassende Neubewertung ersetzt. Die durch Gutachter erstellten Bewertungsgutachten reflektieren den beizulegenden Zeitwert des jeweiligen Objekts insgesamt, wie er am Markt realisierbar wäre. Insoweit würde der Ansatz des Gesamtobjekts mit dem Wert gemäß Gutachten wegen der auf der Passivseite angesetzten Leasingverbindlichkeit zu einem unsachgemäßen Ergebnis führen. Der Wert laut Bewertungsgutachten ist daher um die sich zum Bilanzstichtag ergebende Leasingverbindlichkeit zu erhöhen (siehe auch IAS 40.50d).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) – Bewertung

§ Bewertungsprozess und Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

In Österreich erfolgte für 99,9% (31.12.2018: 99,6%), in Deutschland für 94,7% (31.12.2018: 96,6%) sowie in Osteuropa für 100% (31.12.2018: 99,3%) des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung zum Stichtag 31.12.2019. Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe auch unterjährig eine externe Bewertung. Nach Klärung allfällig offener Fragen erstellen die Sachverständigen die Gutachtenentwürfe, welche auf Plausibilität geprüft und danach zur Endaufbereitung freigegeben werden.

Die externen Bewertungen erfolgen gemäß den vom britischen Berufsverband „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) definierten Standards. RICS definiert den beizulegenden Zeitwert als den geschätzten Betrag für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Auswahl der unabhängigen externen Immobiliensachverständigen durch die CA Immo Gruppe erfolgt einerseits nach fachlicher Qualifikation, welche über nationale und internationale Standards wie HypZert, RICS sowie öffentliche Bestellungen und Vereidigungen definiert wird und andererseits über lokale Marktpräsenz bzw. –durchdringung.

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

Vermietete gewerbliche Liegenschaften, welche den größten Anteil am Portfolio der CA Immo Gruppe haben, werden weitgehend nach der Investmentmethode bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte repräsentieren dabei den Barwert künftig erwarteter Mieterträge. Diese werden auf Basis von zwei Zeitabschnitten ermittelt: den ersten Zeitabschnitt „Term“ mit überwiegend vertraglich gesicherten Mieten über die durchschnittlichen angenommenen Restmietvertragsdauern und den darauffolgende Zeitabschnitt „Reversion“ für den der Gutachter weitere Parameter, wie insbesondere die im Objekt erzielbare Marktmiete, berücksichtigt. Beide Zeitabschnitte werden mit einem adäquaten Zinssatz (term yield/reversionary yield) kapitalisiert.

Bei Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren angewendet. Hierbei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den geschätzten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch erwarteten Aufwendungen sowie eines angemessenen Developerprofits in Höhe von 8% bis 20% des beizulegenden Zeitwertes nach Fertigstellung (31.12.2018: 7,5% bis 25,0%). 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 3,6% bis 5,2% (31.12.2018: 3,7% bis 6,75%) sowie Finanzierungzinssätzen in Höhe von 2,0% bis 3,0% (31.12.2018: 2,0% bis 3,5%) 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 Investmentmethode (siehe oben) unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Restarbeiten bewertet.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichsten Inputfaktoren für die Bewertung von Bestandsimmobilien (der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien) und Liegenschaften in Entwicklung (die Zuordnung der Immobilien zu den einzelnen Klassen erfolgt anhand der Hauptnutzungsart):

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2019	Bandbreite 2018
Büro Österreich	356.800	335.800	Ist-Miete €/m ² p. M.	7,47 - 28,49	7,73 - 27,81
			Markt-Miete €/m ² p. M.	6,30 - 24,12	7,48 - 24,12
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	5,99	6,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	8,23	11,58
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,35 / 7,50 / 4,79	3,65 / 6,50 / 4,77
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,20 / 7,50 / 4,97	3,50 / 7,00 / 5,05
Büro Deutschland*	1.467.559	1.091.100	Ist-Miete €/m ² p. M.	10,36 - 25,29	9,99 - 21,86
			Markt-Miete €/m ² p. M.	7,00 - 27,82	11,67 - 22,17
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,91	7,68
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,15	1,54
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	2,95 / 5,00 / 3,48	3,20 / 5,25 / 3,83
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	3,45 / 5,50 / 4,05	3,70 / 5,50 / 4,27
Büro Osteuropa*	2.009.574	1.883.670	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,93 - 21,34	8,87 - 20,81
			Markt-Miete €/m ² p. M.	8,50 - 18,60	8,50 - 18,60
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	3,54	3,31
			durchschn. Leerstandsrate in %	5,85	6,13
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,90 / 8,75 / 6,52	4,00 / 9,00 / 6,60
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,85 / 9,25 / 6,71	5,00 / 9,25 / 6,86
Büro Gesamt	3.833.933	3.310.570			
Geschäft Österreich	94.000	96.900	Ist-Miete €/m ² p. M.	14,01 - 14,01	13,77 - 13,77
			Markt-Miete €/m ² p. M.	12,90 - 12,90	13,61 - 13,61
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	1,74	2,04
			durchschn. Leerstandsrate in %	7,31	4,20
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,40 / 4,40 / 4,40	4,45 / 4,45 / 4,45
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,40 / 4,40 / 4,40	4,55 / 4,55 / 4,55
Geschäft Gesamt	94.000	96.900			

* Der Buchwert der Klasse „Büro Deutschland“ enthält Nutzungsrechte in Höhe von 1.309 Tsd. € bzw. die Klasse „Büro Osteuropa“ in Höhe von 29.914 Tsd. €.

Klassifizierung Bestandsimmobilien inkl. selbst genutzter Immobilien Bewertungsverfahren Investment Methode	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019 Tsd. €	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 Tsd. €	Inputfaktoren	Bandbreite 2019	Bandbreite 2018
Hotel Österreich	74.600	85.500	Ist-Miete €/m ² p. M.	9,91 - 11,05	9,07 - 11,05
			Markt-Miete €/m ² p. M.	11,05 - 12,00	9,11 - 11,05
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	7,93	9,08
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,48
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 5,25 / 5,17	4,75 / 5,75 / 5,08
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	5,00 / 5,75 / 5,65	5,00 / 6,00 / 5,15
Hotel Deutschland	193.100	170.200	Ist-Miete €/m ² p. M.	15,61 - 16,97	14,26 - 16,97
			Markt-Miete €/m ² p. M.	15,69 - 16,97	14,35 - 16,97
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	15,41	16,44
			durchschn. Leerstandsrate in %	1,11	1,11
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	3,60 / 4,20 / 3,74	4,00 / 4,50 / 4,05
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,10 / 4,60 / 4,19	4,40 / 5,00 / 4,51
Hotel Gesamt	267.700	255.700			
Sonstige Österreich	51.440	50.650	Ist-Miete €/m ² p. M.	1,34 - 1,34	1,33 - 1,33
			Markt-Miete €/m ² p. M.	0,98 - 0,98	0,98 - 0,98
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	0,98	1,96
			durchschn. Leerstandsrate in %	0,00	0,00
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	6,25 / 6,25 / 6,25	6,35 / 6,35 / 6,35
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	6,15 / 6,15 / 6,15	6,25 / 6,25 / 6,25
Sonstige Deutschland	60.520	53.920	Ist-Miete €/m ² p. M.	3,51 - 7,11	3,51 - 4,05
			Markt-Miete €/m ² p. M.	3,44 - 7,11	3,44 - 4,14
			durchschn. Restmietzeit in Jahren	4,36	2,00
			durchschn. Leerstandsrate in %	3,99	4,88
			Yield Term Min/Max/gew. Mittel in %	2,50 / 7,00 / 4,84	4,25 / 7,00 / 5,20
			Yield Reversion Min/Max/gew. Mittel in %	4,75 / 8,00 / 5,94	4,75 / 8,00 / 5,86
Sonstiges Gesamt	111.960	104.570			

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018	Inputfaktoren	Bandbreite 2019	Bandbreite 2018
Bewertungsverfahren Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Büro Deutschland	515.580	369.660	Soll-Miete €/m ² p. M.	14,00 - 33,00	13,50 - 33,00
			Baukosten €/m ²	2.092 - 2.919	1.704 - 2.628
			Nebenkosten in % von Baukosten	23,00 - 27,40	20,00 - 34,00
Büro Osteuropa	14.930	0	Soll-Miete €/m ² p. M.	15,75	-
			Baukosten €/m ²	1.433 - 1.447	-
			Nebenkosten in % von Baukosten	9,10 - 10,00	-
Sonstige Deutschland	1.100	8.100	Soll-Miete €/m ² p. M.	14,00 - 33,00	13,50 - 33,00
			Baukosten €/m ²	2.092 - 2.919	1.704 - 2.628
			Nebenkosten in % von Baukosten	23,00 - 27,40	20,00 - 34,00
Development Gesamt	531.610	377.760			

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

Klassifizierung Immobilien in Entwicklung	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018	Inputfaktoren	Bandbreite 2019	Bandbreite 2018
Bewertungsverfahren Vergleichswert bzw. Residualwertverfahren	Tsd. €	Tsd. €			
Grundstücksreserven Deutschland	285.352	258.046	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	2,25 - 21.516,65	2,37 - 18.064,12
Grundstücksreserven Osteuropa	145	15.755	Wertansatz / m ² Grundstücksfläche	28,88 - 28,88	13,70 - 1.078,31
Grundstücksreserven Gesamt	285.497	273.801			

Wechselwirkungen zwischen den Inputfaktoren

Die wesentlichen Inputfaktoren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Bestandsgebäude sind die tatsächlichen Mieten bzw. Marktmietansätze sowie die Zinssätze (Renditen). Steigende Mieten (z.B. bei knappen Angebot und erhöhter Nachfrage) hätten zur Folge, dass die Marktwerte steigen. Umgekehrt gilt, dass bei entsprechend fallenden Mieten die Marktwerte sinken.

Steigende Renditen (z.B. der Markt erwartet erhöhte Zinssätze aufgrund von gestiegenen Risiken - Überangebot, etc.) hätten zur Folge, dass die Marktwerte fallen. Umgekehrt gilt, dass entsprechend fallende Renditen (z.B. erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien) die Marktwerte steigen lassen.

Diese beiden Inputfaktoren wirken verstärkt - sowohl positiv als auch negativ -, wenn sie gemeinsam auftreten. D.h. eine erhöhte Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine erhöhte Investorennachfrage nach derartigen Immobilien hätte zur Folge, dass die Marktwerte noch stärker steigen. Umgekehrt würde eine geringe Nachfrage nach Mietflächen sowie gleichzeitig eine gedämpfte Investorennachfrage die Marktwerte entsprechend noch stärker fallen lassen.

Bei Immobilien in Bau kommen noch die Baukosten als weiterer wesentlicher Inputfaktor hinzu. Der Marktwert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch den erwarteten Mietertrag bzw. Rendite geprägt. In diesem Spannungsfeld werden neue Immobilienprojekte geplant und kalkuliert. Hierbei hat der Inputfaktor „Baukosten“ einen wesentlichen Einfluss in der Form, dass sich die kalkulierten Baukosten während der Gestehungsphase sowohl marktbedingt (z.B. Rohstoffknappheit bzw. Überangebot am Markt) als auch planungsbedingt (z.B. bei notwendigen nachträglichen Änderungen, unvorhersehbaren Hindernissen, nachträglichen Einsparungen, etc.) verändern können. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Rentabilität des Immobilienprojektes. Diese zusätzlichen Chancen/Risiken werden in einem Developerprofit (Wagnis/Gewinn) entsprechend berücksichtigt.

Der beizulegende Zeitwert von vermieteten Liegenschaften, Liegenschaften in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sowie von Grundstücksreserven entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Spiegel nach Klassen

Die folgenden Tabellen stellen die Entwicklung der einzelnen Klassen dar, die in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Level 3 zuzuordnen sind:

Tsd. €	Büro Österreich*	Büro Deutschland*	Büro Osteuropa	Geschäft Österreich	Geschäft Osteuropa
Stand 1.1.2018	272.200	957.619	1.541.628	97.200	8.750
Zugänge	2.873	11.191	19.812	286	201
Abgänge	-218	-1.293	-128	0	-7.310
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	207.547	0	0
Bewertung	25.500	68.099	48.898	-563	-1.644
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	35.134	55.041	65.536	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	311	442	376	-23	4
Stand 31.12.2018	335.800	1.091.100	1.883.670	96.900	0
Erstanwendung IFRS 16	0	1.814	29.961	0	0
Zugänge	16.583	18.891	20.952	69	0
Abgänge	0	0	-65	0	0
Bewertung	4.265	201.555	73.189	-2.946	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	155.313	0	0	0
Veränderung					
Anreizvereinbarungen	151	-1.114	1.866	-23	0
Stand 31.12.2019	356.800	1.467.559	2.009.574	94.000	0

* Der beizulegende Zeitwert der Klassen Büro Österreich und Büro Deutschland inkludiert jeweils auch den beizulegenden Zeitwert der selbst genutzten Immobilien.

Tsd. €	Hotel Österreich	Hotel Deutschland	Hotel Osteuropa	Sonstige Österreich	Sonstige Deutschland
Stand 1.1.2018	84.100	94.000	11.400	49.130	51.480
Zugänge	0	5.150	0	820	83
Abgänge	0	0	0	0	-18
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	1.440	9.879	2.744	700	2.375
Umgliederung IFRS 5	0	0	-14.144	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	0	60.970	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-40	201	0	0	0
Stand 31.12.2018	85.500	170.200	0	50.650	53.920
Erstanwendung IFRS 16	60	0	0	0	0
Zugänge	123	765	0	0	2.041
Abgänge	-11.510	0	0	0	0
Bewertung	444	21.407	0	790	4.559
Umgliederung zwischen Klassen	0	0	0	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	-16	728	0	0	0
Stand 31.12.2019	74.600	193.100	0	51.440	60.520

Tsd. €	Development Österreich	Development Deutschland	Development Osteuropa	Grundstücks- reserven Deutschland	Grundstücks- reserven Osteuropa
Stand 1.1.2018	23.200	299.720	42.200	196.715	17.439
Zugänge	11.934	133.244	24.369	14.212	602
Abgänge	0	0	0	-12.130	-1.350
Erwerb Immobiliengesellschaften	0	0	0	0	0
Bewertung	0	60.807	-1.033	59.249	-936
Umgliederung IFRS 5	0	0	0	0	0
Umgliederung zwischen Klassen	-35.134	-116.011	-65.536	0	0
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	0	377.760	0	258.046	15.755
Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	0	0
Zugänge	0	153.918	3.785	8.975	0
Abgänge	0	0	0	-60	-4.463
Bewertung	0	110.874	1.105	47.830	-1.107
Umgliederung zwischen Klassen	0	-125.873	10.040	-29.440	-10.040
Veränderung Anreizvereinbarungen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	0	516.680	14.930	285.352	145



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.

Bei Objekten mit aktuell hohem Leerstand bzw. mit kurzfristigen Mietverträgen ist der Einfluss der vom Bewerter getroffenen Annahmen auf den Immobilienwert größer, als dies bei Liegenschaften mit langfristig vertraglich abgesicherten Zahlungsströmen der Fall ist.

Die von den externen Sachverständigen ermittelten Immobilienwerte sind von einer Vielzahl von Parametern abhängig, die teilweise auf komplexe Art und Weise gegenseitige Wechselwirkungen aufweisen. Zum Zwecke einer Sensitivitätsanalyse für ganze Teilportfolien hinsichtlich der Wertauswirkung von Änderungen eines Parameters werden nachfolgend einzelne Inputfaktoren variiert (andere Faktoren bleiben unverändert), um mögliche Veränderungen darzustellen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte auf eine Änderung der erwarteten Mieterlöse (für diese Modellzwecke definiert als Marktmiete) und der yields (term yield – Kapitalisierungszinssatz für die durchschnittliche angenommene Restlaufzeit bestehender Mietverträge und reversionary yield – Kapitalisierungszinssatz für erwartete Mieteinnahmen nach dem Ablauf der bestehenden Mietverträge) für alle Bestandsimmobilien mit Ausnahme der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

2019					
Büro Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				10%
	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,59%	6,45%	11,31%	16,17%	21,03%
-5%	-3,74%	0,81%	5,36%	9,91%	14,46%
0%	-8,55%	-4,27%	0,00%	4,27%	8,55%
+5%	-12,90%	-8,87%	-4,85%	-0,83%	3,20%
+10%	-16,85%	-13,06%	-9,26%	-5,46%	-1,66%

2018					
Büro Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				10%
	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,64%	6,69%	11,74%	16,79%	21,84%
-5%	-3,90%	0,83%	5,56%	10,29%	15,02%
0%	-8,88%	-4,44%	0,00%	4,44%	8,88%
+5%	-13,39%	-9,21%	-5,03%	-0,85%	3,33%
+10%	-17,50%	-13,55%	-9,61%	-5,66%	-1,71%

2019					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,45%	7,13%	11,81%	16,49%	21,17%
-5%	-3,14%	1,22%	5,59%	9,96%	14,33%
0%	-8,18%	-4,09%	0,00%	4,09%	8,18%
+5%	-12,73%	-8,89%	-5,06%	-1,22%	2,62%
+10%	-16,86%	-13,25%	-9,65%	-6,04%	-2,43%

2018					
Büro Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,43%	6,92%	11,42%	15,91%	20,41%
-5%	-2,98%	1,21%	5,41%	9,60%	13,80%
0%	-7,85%	-3,92%	0,00%	3,92%	7,85%
+5%	-12,25%	-8,57%	-4,89%	-1,21%	2,47%
+10%	-16,25%	-12,79%	-9,33%	-5,87%	-2,41%

2019					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	2,05%	6,87%	11,69%	16,51%	21,33%
-5%	-3,50%	1,02%	5,54%	10,06%	14,58%
0%	-8,50%	-4,25%	0,00%	4,25%	8,50%
+5%	-13,03%	-9,02%	-5,01%	-1,00%	3,00%
+10%	-17,14%	-13,35%	-9,56%	-5,78%	-1,99%

2018					
Büro Osteuropa					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)					Änderung der Marktmiete um
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	1,98%	6,85%	11,73%	16,60%	21,48%
-5%	-3,59%	0,98%	5,55%	10,13%	14,70%
0%	-8,60%	-4,30%	0,00%	4,30%	8,60%
+5%	-13,14%	-9,08%	-5,03%	-0,97%	3,09%
+10%	-17,27%	-13,43%	-9,59%	-5,76%	-1,92%

2019					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,02%	5,69%	11,35%	17,02%	22,68%
-5%	-5,32%	0,03%	5,38%	10,72%	16,07%
0%	-10,12%	-5,06%	0,00%	5,06%	10,12%
+5%	-14,47%	-9,67%	-4,87%	-0,06%	4,74%
+10%	-18,43%	-13,86%	-9,29%	-4,72%	-0,15%

2018					
Geschäft Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,22%	5,73%	11,25%	16,77%	22,28%
-5%	-5,08%	0,13%	5,33%	10,53%	15,73%
0%	-9,84%	-4,92%	0,00%	4,92%	9,84%
+5%	-14,15%	-9,49%	-4,82%	-0,16%	4,51%
+10%	-18,07%	-13,64%	-9,20%	-4,77%	-0,34%

Im Jahr 2018 wurde die Gesellschaft, die der Kategorie „Geschäft Osteuropa“ zugeordnet war, veräußert.

2019					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,23%	7,35%	11,48%	15,61%	19,74%
-5%	-2,22%	1,61%	5,44%	9,26%	13,09%
0%	-7,12%	-3,56%	0,00%	3,56%	7,12%
+5%	-11,55%	-8,23%	-4,91%	-1,60%	1,72%
+10%	-15,57%	-12,47%	-9,37%	-6,27%	-3,18%

2018					
Hotel Österreich					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	3,28%	7,21%	11,14%	15,07%	19,00%
-5%	-2,00%	1,64%	5,28%	8,91%	12,55%
0%	-6,76%	-3,38%	0,00%	3,38%	6,76%
+5%	-11,07%	-7,92%	-4,77%	-1,63%	1,52%
+10%	-14,99%	-12,05%	-9,11%	-6,18%	-3,24%

2019					
Hotel Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	4,55%	7,75%	10,96%	14,17%	17,37%
-5%	-0,70%	2,25%	5,19%	8,14%	11,08%
0%	-5,43%	-2,71%	0,00%	2,71%	5,43%
+5%	-9,70%	-7,20%	-4,69%	-2,19%	0,32%
+10%	-13,60%	-11,28%	-8,96%	-6,64%	-4,32%

2018					
Hotel Deutschland					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	5,09%	8,05%	11,02%	13,98%	16,95%
-5%	-0,20%	2,51%	5,22%	7,93%	10,64%
0%	-4,97%	-2,49%	0,00%	2,49%	4,97%
+5%	-9,29%	-7,00%	-4,72%	-2,44%	-0,15%
+10%	-13,22%	-11,11%	-9,01%	-6,90%	-4,80%

Im Jahr 2018 wurde die Gesellschaft, die der Kategorie „Hotel Osteuropa“ zugeordnet war, als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

2019					
Sonstige Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,47%	6,15%	11,83%	17,51%	23,20%
-5%	-5,12%	0,24%	5,60%	10,97%	16,33%
0%	-10,15%	-5,07%	0,00%	5,07%	10,15%
+5%	-14,70%	-9,88%	-5,07%	-0,26%	4,55%
+10%	-18,83%	-14,26%	-9,68%	-5,10%	-0,53%

2018					
Sonstige Österreich					
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	Änderung der Marktmiete um				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
-10%	0,88%	6,31%	11,74%	17,17%	22,60%
-5%	-4,67%	0,45%	5,56%	10,67%	15,79%
0%	-9,66%	-4,83%	0,00%	4,83%	9,66%
+5%	-14,17%	-9,60%	-5,03%	-0,46%	4,11%
+10%	-18,28%	-13,94%	-9,60%	-5,27%	-0,93%

2019					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangswert)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	1,12%	6,00%	10,87%	15,74%	20,62%
-5%	-4,01%	0,57%	5,15%	9,73%	14,31%
0%	-8,63%	-4,31%	0,00%	4,31%	8,63%
+5%	-12,81%	-8,73%	-4,65%	-0,58%	3,50%
+10%	-16,61%	-12,75%	-8,88%	-5,02%	-1,16%

2018					
Sonstige Deutschland					Änderung der Marktmiete um
Änderung der Yield (in % der Ausgangswert)	-10%	-5%	0%	5%	
-10%	0,38%	5,87%	11,35%	16,84%	22,33%
-5%	-4,97%	0,21%	5,38%	10,55%	15,72%
0%	-9,77%	-4,89%	0,00%	4,89%	9,77%
+5%	-14,13%	-9,50%	-4,87%	-0,24%	4,39%
+10%	-18,08%	-13,69%	-9,29%	-4,89%	-0,50%

Für die Entwicklungsprojekte wird in der folgenden Tabelle die Sensitivität des Marktwertes auf eine Erhöhung bzw. Minderung der kalkulierten noch ausstehenden Entwicklungs- und Baukosten dargestellt. Als Basis wurden die in Bau befindlichen aktiven Projektentwicklungen herangezogen.

2019					
in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	519,9	548,8	577,7	606,6	635,5
Beizulegende Zeitwerte	589,4	560,5	531,6	502,7	473,8
Änderung zu Ausgangswert	10,9%	5,4%	0,0%	-5,4%	-10,9%

2018					
in Mio. €	Noch ausstehende Investitionskosten				
	-10%	-5%	Ausgangswert	+5%	+10%
Noch ausstehende Investitionskosten	472,1	498,4	524,6	550,8	577,1
Beizulegende Zeitwerte	430,2	404,0	377,8	351,5	325,3
Änderung zu Ausgangswert	13,9%	6,9%	0,0%	-6,9%	-13,9%

Die Sensitivitätsanalyse der Entwicklungsprojekte basiert zum Bilanzstichtag auf einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von rund 41% (2018: 34%), 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 1.1.2018	5.500	0	5.500
Abschreibungen	-278	0	-278
Stand 31.12.2018	5.223	0	5.223
Erstanwendung IFRS 16	0	9.561	9.561
Laufende Investitionen/Herstellung	1.148	87	1.235
Abschreibungen	-276	-1.783	-2.059
Umgliederungen selbst genutzte Immobilien	1.070	0	1.070
Stand 31.12.2019	7.165	7.865	15.030

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Selbst genutzte Immobilien	Nutzungsrechte selbst genutzter Immobilien	Summe
Stand 1.1.2018			
Anschaffungskosten	10.683	0	10.683
Kumulierte Abschreibungen	-5.182	0	-5.182
Netto-Buchwerte	5.500	0	5.500
Stand 31.12.2018			
Anschaffungskosten	10.683	0	10.683
Kumulierte Abschreibungen	-5.460	0	-5.460
Netto-Buchwerte	5.223	0	5.223
Stand 31.12.2019			
Anschaffungskosten	10.489	9.648	20.137
Kumulierte Abschreibungen	-3.324	-1.783	-5.107
Netto-Buchwerte	7.165	7.865	15.030

Wertminderung

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung langfristiger nicht finanzieller Vermögenswerte (selbst genutzte Immobilien sowie dieser Kategorie zuzuordnender Nutzungsrechte) führt die CA Immo Gruppe einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag für den jeweiligen Vermögenswert oder die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte sind (zahlungsmittelgenerierende Einheit).

Der erzielbare Betrag stellt den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten (Nettoveräußerungswert) und Nutzungswert des entsprechenden Vermögenswertes (oder der Gruppe) dar. Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung des Vermögenswertes (oder der Gruppe) und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem Buchwert des Vermögenswertes (oder der Gruppe), erfolgt eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Diese Abschreibungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten "Abschreibungen und Wertänderungen" ausgewiesen.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

§ Klassifizierung von Immobilienvermögen

Immobilien, die für Verwaltungszwecke gehalten werden, sind dem Posten „Selbst genutzte Immobilien“ zugeordnet. Die Nutzungsrechte aus der Anmietung von Flächen für Verwaltungszwecke wird ebenso in diesem Bilanzposten erfasst.

§ Bilanzierung

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. beizulegenden Zeitwert zum Datum der Nutzungsänderung vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an gemieteten Immobilien für Verwaltungszwecke erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Investitionszuschüsse werden als Verminderung der Herstellungskosten dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der selbst genutzten Immobilien beträgt, unter Anwendung des Komponentenansatzes, für den Rohbau 70 bis 75 Jahre, Fassade 15 bis 70 Jahre, Haustechnik 20 Jahre, Dach 15 bis 20 Jahre sowie Büroausbauten 10 bis 20 Jahre. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an selbst genutzten Immobilien erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte						
Stand 1.1.2018	5.462	0	5.462	6.057	645	6.703
Währungsdifferenz	-5	0	-5	0	0	0
Laufende Zugänge	1.367	0	1.367	0	323	323
Abgänge	-115	0	-115	0	0	0
Abschreibungen	-770	0	-770	0	-466	-466
Wertminderungen	0	0	0	-870	0	-870
Stand 31.12.2018	5.938	0	5.938	5.187	502	5.689
Erstanwendung IFRS 16	0	957	957	0	0	0
Währungsdifferenz	-3	-1	-4	0	0	0
Laufende Zugänge	2.174	342	2.516	0	516	516
Abgänge	-18	-32	-50	-59	0	-59
Abschreibungen	-1.113	-476	-1.589	0	-331	-331
Wertminderungen	0	0	0	-646	0	-646
Stand 31.12.2019	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die Zusammensetzung der Buchwerte zum jeweiligen Stichtag:

Tsd. €	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Firmenwert	Software	Summe immaterielle Vermögenswerte
Stand 1.1.2018						
Anschaffungskosten	10.523	0	10.523	21.831	3.905	25.737
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-5.061	0	-5.061	-15.774	-3.260	-19.034
Buchwerte	5.462	0	5.462	6.057	645	6.703
Stand 31.12.2018						
Anschaffungskosten	11.590	0	11.590	21.742	4.239	25.981
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-5.651	0	-5.651	-16.555	-3.737	-20.292
Buchwerte	5.938	0	5.938	5.187	502	5.689
Stand 31.12.2019						
Anschaffungskosten	13.212	1.231	14.443	14.244	4.698	18.941
Kumulierte Wertminderungen/Abschreibungen	-6.234	-441	-6.675	-9.762	-4.010	-13.773
Buchwerte	6.978	790	7.768	4.481	687	5.169

Wertminderungen

Der Firmenwert wird zu jedem Stichtag einem Wertminderungstest unterzogen, wobei die einzelne Liegenschaft die zahlungsmittelgenerierende Einheit darstellt. Da aufgrund der spezifischen Charakteristik der angesetzten Firmenwerte der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit nicht ohne die Berücksichtigung der für die einzelnen Liegenschaften erwarteten Ertragsteuerbelastungen ermittelt werden kann, enthält der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit neben dem zurechenbaren Firmenwert auch die den einzelnen Liegenschaften direkt zurechenbaren latenten Ertragsteuern. Die Ermittlung des erzielbaren Betrages für die zahlungsmittelgenerierende Einheit erfolgt auf Basis des Nutzungswerts. Dieser wird aus dem beizulegenden Zeitwert der Liegenschaften abgeleitet, welcher überwiegend durch externe Bewertungsgutachten ermittelt wird. Die Ermittlung des Barwerts der Ertragsteuerzahlungen erfolgt unter Anwendung der jeweiligen Nach-Steuer-Rendite (bei der Bewertung der Immobilie angenommenen Rendite abzüglich des Steuereffekts im jeweiligen Land) auf die erwarteten Ertragsteuerzahlungen.

Beim Wertminderungstest wird basierend auf Erfahrungswerten eine durchschnittliche Restbeholdedauer der Immobilien in der CA Immo Gruppe von 0,5 Jahren bis 13 Jahren unterstellt. Aufgrund des Näherrückens des Endes der Beholdedauer und der damit verbundenen Verkürzung des Abzinsungszeitraumes ist in den Folgejahren mit weiteren Wertminderungen des Firmenwertes in Höhe des verminderten Barwertvorteils zu rechnen.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen von Veränderungen der für den Wertminderungstest wesentlichen Parameter auf die Wertminderung des Firmenwerts.

2019				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-170,7	-317,3	-306,3	-445,6

2018				
Firmenwertänderung in Tsd. €				
Änderung der Yield (in % der Ausgangsyield)	+5%	+5%	+10%	+10%
Änderung der Marktmiete	-5%	-10%	-5%	-10%
Auswirkung auf das Periodenergebnis	-285,1	-472,2	-462,5	-641,4

§ Immaterielle Vermögenswerte

Der Firmenwert entspricht jenem Betrag, um den der beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung (i.d.R. der Kaufpreis für den erworbenen Geschäftsbetrieb) und (soweit vorhanden) der für die nicht beherrschenden Anteile angesetzte Betrag den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden einschließlich damit zusammenhängender latenter Steuern übersteigt. Er repräsentiert dabei im Wesentlichen jenen Vorteil, der sich aus der oftmals erst weit in der Zukunft liegenden Fälligkeit der übernommenen passiven latenten Steuern ergibt. Der Firmenwert wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern zu jedem Stichtag auf Wertminderung geprüft.

Eine etwaige Wertminderung steht in direktem Zusammenhang mit der Reduktion des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien bzw. mit Steuersatzänderungen im Land der Zahlungsmittel generierenden Einheit. Für den Wertminderungstest werden im Wesentlichen Parameter herangezogen, welche im Rahmen der Immobilienbewertung von externen Gutachtern festgestellt wurden.

Andere immaterielle Vermögenswerte betreffen vor allem Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurde für Software eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren angenommen. Die CA Immo Gruppe nimmt das Wahlrecht des IFRS 16 in Anspruch und setzt keine Nutzungsrechte für Software an.

§ Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Wertansatz der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen. Der Wertansatz der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt nach der Anschaffungskosten-Methode, d.h. mit dem Barwert der Leasingzahlungen (Leasingverbindlichkeit), vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen.

Die planmäßige Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer, die im Wesentlichen 2 bis 15 Jahre beträgt. Die planmäßige Abschreibung der Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Mietdauer. Diese wird aufgrund der zugrundeliegenden Verträge jeweils individuell festgelegt.

3.4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zur CA Immo Gruppe gehören folgende wesentliche Gemeinschaftsunternehmen:

Name	Projekt Partner	Anteil CA Immo Gruppe (Vorjahr)	Sitz	Region/Land Investment	Art Investment	Aggregation	Anzahl Gesellschaften (Vorjahr)
Tower 185	PPG Partnerpensions- gesellschaft, WPI Fonds	rd. 33,33% (33,33%)	Frankfurt	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	2 (2)
Eggarten	Büschl Unternehmens- gruppe vertreten durch Park Immobilien Projekt Eggarten Holding GmbH & Co. KG	50% (50%)	München	Deutschland	Bestand	Summe Gesellschaften	2 (2)
Mainz	Mainzer Stadtwerke AG	rd. 50% (50%)	Mainz	Deutschland	Entwicklung	Summe Gesellschaften	3 (3)

Das Joint Venture „Tower 185“ hielt den Tower 185 in Frankfurt. Das Joint Venture „Eggarten“ plant die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken in München. Das Joint Venture „Mainz“ plant die Erschließung, Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken im Mainzer Zollhafen.

Alle Gemeinschaftsunternehmen haben den Stichtag 31.12. und sind nicht börsennotiert. Bei allen, außer bei den Joint Ventures Mainz, entspricht der gehaltene Eigentumsanteil dem Anteil an der Ergebnisverteilung. Die Abschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der CA Immo Gruppe erstellt und unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden in der CA Immo Gruppe aus strategischen Gründen eingegangen und werden als eigenständige Beteiligungsunternehmen strukturiert. Teilweise betreffen diese gemeinsamen Vereinbarungen Gruppen von eigenständigen Beteiligungsunternehmen (Summe) oder einzelne Beteiligungsunternehmen (Einzelgesellschaften). Die Struktur hängt von den strategischen Hintergründen wie z.B. Entwicklung von Immobilien, Finanzierung bzw. Investitionsvolumen ab.

Zum 31.12.2019 gibt es nicht angesetzte Verluste aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €). Es bestehen keine, nicht bilanzierten, vertraglichen Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zum Erwerb oder zur Veräußerung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen oder von Vermögenswerten in Gemeinschaftsunternehmen.

Die dargestellten Informationen der Gemeinschaftsunternehmen beinhalten keinerlei Konsolidierung innerhalb der CA Immo Gruppe.

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2019			2018		
	Eggarten	Mainz	Tower 185	Eggarten	Mainz	Tower 185
Mieterlöse	57	1.666	0	74	1.586	318
Abschreibungen und Wertänderungen	-1	-151	-25	0	622	0
Finanzierungsaufwand	-61	-1.056	-4	-39	-1.437	-1
Ertragsteuern	-1	-1.883	-126	-21	-2.272	25.599
Ergebnis der Periode	-332	13.705	-345	-251	-2.420	27.607
Summe sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Summe Gesamtergebnis der Periode	-332	13.705	-345	-251	-2.420	27.607
Langfristiges Vermögen	53	2.501	25	26	2.034	0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	90.712	96.239	209	86.620	91.913	362.767
Liquide Mittel	56	847	7.815	654	703	3.714
Summe Vermögen	90.822	99.587	8.049	87.300	94.650	366.481
Sonstige langfristige Schulden	0	45.714	0	0	42.812	4
Verzinsliche Verbindlichkeiten	7.283	41	0	3.598	0	0
Langfristige Schulden	7.283	45.755	0	3.598	42.812	4
Sonstige kurzfristige Schulden	346	18.875	924	181	20.844	4.045
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5	38	25	0	0	0
Kurzfristige Schulden	350	18.913	949	181	20.844	4.045
Eigenkapital	83.168	34.919	7.100	83.498	30.993	362.433
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	41.750	15.521	120.763	41.875	15.469	143.961
Anteiliges Jahresergebnis	-169	6.855	-115	-128	-1.216	9.199
Kapitalherabsetzungen	0	0	-198	0	0	-30.190
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	3.773	0
Erhaltene Dividenden	0	-4.899	-118.084	0	-2.505	0
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	41.580	17.477	2.366	41.747	15.521	122.970
Verkauf	0	0	0	0	0	-2.213
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	0	-2.522	455	0	200	454
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	41.580	14.955	2.821	41.747	15.721	121.211

Folgende Tabelle zeigt die Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen:

Tsd. €	2019	2018 angepasst
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	19.802	15.816
Anteiliges Jahresergebnis	-44	12.726
Kapitalerhöhungen	0	10
Kapitalherabsetzungen	-137	-25
Erhaltene Dividenden	-13.409	-2.352
Anteiliges Eigenkapital 31.12.	6.212	26.174
Zwischengewinneliminierung und sonstige Konsolidierungseffekte	-111	-209
Abgänge	-7	-6.373
Wertberichtigung Ausleihungen und Forderungen	2.304	1.741
Nicht angesetzte Verluste	0	0
Buchwert Anteile an Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	8.399	21.333

3.5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum 31.12.2019 gibt es keine nicht angesetzten Verluste aus assoziierten Unternehmen (31.12.2018: 0 Tsd. €).

Folgende Tabelle zeigt die Anteile am assoziierten Unternehmen:

Tsd. €	2019	2018
Anteiliges Eigenkapital 1.1.	-16.823	-21.448
Anteiliges Jahresergebnis	-3.413	-3.775
Entkonsolidierung	20.236	0
Wertberichtigung Ausleihungen und nicht werthaltige Zinsen	0	16.823
Zuschuss	0	8.400
Buchwert 31.12.	0	0

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen wurden im Jahr 2019 gemeinsam mit der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen veräußert.

3.6. Übrige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Sonstiges Finanzvermögen	45.578	52.222
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.089	12.941
	83.667	65.163

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2019	Erfolgswirksame Wertänderung 2019	Kumulierte Wertänderung 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	5.329	-564	-2.304	3.025
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	-2.963	0	0
Sonstige Ausleihungen	22.870	6	-22.870	0
Darlehen und Forderungen	28.199	-3.521	-25.174	3.025
Übrige Beteiligungen	32.276	1.120	9.130	41.406
Übrige Beteiligungen	32.276	1.120	9.130	41.406
Zinsfloors	726	321	421	1.148
Derivative Finanzinstrumente	726	321	421	1.148
Summe sonstiges Finanzvermögen	61.201	-2.081	-15.623	45.578

Die übrigen Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen eine Minderheitsbeteiligung in Deutschland.

Tsd. €	Anschaffungskosten inkl. erfolgswirksam erfasste Zinsen 31.12.2018	Erfolgswirksame Wertänderung 2018	Kumulierte Wertänderung 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	109	0	0	109
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	14.002	-2.387	-3.935	10.067
Sonstige Ausleihungen	23.041	5	-22.921	120
Darlehen und Forderungen	37.152	-2.382	-26.856	10.297
Übrige Beteiligungen	33.096	1.600	8.003	41.098
Übrige Beteiligungen	33.096	1.600	8.003	41.098
Zinsswaps	0	398	0	0
Zinsfloors	726	101	101	827
Derivative Finanzinstrumente	726	499	101	827
Summe sonstiges Finanzvermögen	70.974	-282	-18.753	52.222

Im Jahr 2018 wurden Minderheitsbeteiligungen an einem Immobilienportfolio in Hessen (Deutschland) um 15.946 Tsd. € veräußert.

Die Zinsswaps wurden im Jahr 2018 aufgelöst.

Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	15.154	9.750
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	15.545	0
Anzahlung für Immobilienerwerb	4.020	0
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.282	1.435
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	59	723
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.029	1.033
Langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	38.089	12.941

Tsd. €	Übrige Beteiligungen
Stand 1.1.2018	56.875
Bewertung (GuV)	1.600
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-1.694
Abgänge	-15.683
Stand 31.12.2018 = 1.1.2019	41.098
Bewertung (GuV)	1.120
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlungen	-813
Stand 31.12.2019	41.406

Der beizulegende Zeitwert von übrigen Beteiligungen entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

§ Ausleihungen

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

Vom Unternehmen gewährte Ausleihungen an assoziierte Unternehmen werden der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Der Wertansatz entspricht zum Zeitpunkt des Zugangs dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen“ gezeigt. Grundsätzlich bewertet die CA Immo Gruppe die Ausleihung an das assoziierte Unternehmen auf Basis des anteiligen IFRS-Eigenkapitals, wobei das Ergebnis durch eine cashflowbasierte Bewertung plausibilisiert wird.

§ Übrige Beteiligungen

Anteile an Gesellschaften, die aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit nicht konsolidiert werden und die auch keinen maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaften vermitteln, sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Die Bewertung bei Erwerb dieser Anteile erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst. Soweit kein auf einem aktiven Markt notierter

Preis vorliegt, wird der beizulegende Zeitwert durch eine interne Wertermittlung, welche bei Immobilienobjektgesellschaften überwiegend auf externen Gutachten für das gehaltene Immobilienvermögen basiert, fortgeschrieben.

§ Langfristige Forderungen

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvermögen mit einem Zahlungsziel größer als ein Jahr werden zum jeweiligen Bilanzstichtag mit ihrem Barwert als langfristige Forderungen ausgewiesen.

§ Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen über 12 Monaten

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln über 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“. Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallwahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst.

KAPITEL 4: KURZFRISTIGES VERMÖGEN

4.1. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Zum 31.12.2019 werden keine zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen ausgewiesen.

Zur Veräußerung gehaltene einzelne Vermögenswerte	31.12.2019	31.12.2018
Tsd. €		
Osteuropa übrige Regionen - Bestandsimmobilien	0	14.144
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	14.144
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	0	14.144

Die Neubewertung betrifft mit 0 Tsd. € (2018: 0 Tsd. €) Immobilienvermögen nach der Reklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	31.12.2019	31.12.2018
Tsd. €		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	14.144
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	15
Liquide Mittel	0	997
Wertberichtigung Forderungen aus Vermietung	0	-11
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	15.144
Rückstellungen	0	17
Sonstige Verbindlichkeiten	0	49
Passive latente Steuern	0	861
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	927
Nettovermögen/-schulden in Veräußerungsgruppen	0	14.217

Von den als IFRS 5 klassifizierten Immobilien sind 0 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €) als Besicherung für Kreditverbindlichkeiten hypothekarisch belastet.

	IFRS 5
Tsd. €	Alle
Stand 1.1.2018	36.900
Abgänge	-36.900
Umgliederung IFRS 5	14.144
Stand 31.12.2018 = 1.1.2019	14.144
Abgänge	-14.144
Stand 31.12.2019	0

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

 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	31.12.2019		31.12.2018	
			Buchwerte	Anschaffungs- /Herstellungs- kosten	Kumulierte Wertminderungen	Buchwerte
Zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet	59.262	0	59.262	42.527	0	42.527
Zum Nettoveräußerungswert bewertet	6.031	-3.953	2.078	5.988	-4.048	1.940
Summe zum Handel bestimmte Immobilien	65.293	-3.953	61.340	48.515	-4.048	44.468

Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanzierten zum Handel bestimmten Immobilien beträgt 134.132 Tsd. € (31.12.2018: 109.590 Tsd. €) und entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Für 31.105 Tsd. € (31.12.2018: 43.777 Tsd. €) der zum Handel bestimmten Immobilien mit einem Marktwert von 94.140 Tsd. € (31.12.2018: 109.850 Tsd. €) wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet. Dies sind 14 Liegenschaften (31.12.2018: 15 Liegenschaften) in Deutschland und betrifft im Wesentlichen Grundstücksreserven in München.

In 2019 wurden Fremdkapitalkosten bei zum Handel bestimmten Immobilien auf die Herstellungskosten in Höhe von 417 Tsd. € (31.12.2018: 483 Tsd. €) mit einem gewogenen durchschnittlichen Zinssatz von 1,75% (2018: 2,44%) aktiviert. Verzinsliche Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zum Handel bestimmten Immobilien belaufen sich auf 0 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €).

 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 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
Forderungen aus Vermietung und Dienstleistungen	18.638	17.850
Forderungen aus Immobilienhandel und Bauleistungen (zeitraumbezogene Realisierung)	1.797	4.172
Forderungen aus Liegenschafts- und Beteiligungsverkäufen	3.849	5.030
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	6.559	8.939
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	10.793	14.686
Übrige Forderungen	12.854	14.179
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	54.490	64.856
Übrige Forderungen gegenüber Finanzämtern	17.014	14.924
Vertragsvermögenswerte	0	15.098
Sonstige nicht finanzielle Forderungen	2.310	2.238
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	19.324	32.259
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	73.814	97.115

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich auf Basis der Nominale und Wertberichtigungen wie folgt:

Tsd. €	Nominale 31.12.2019	Erwartete Kreditverluste 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Nominale 31.12.2018	Erwartete Kreditverluste 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	59.341	-4.852	54.490	71.246	-6.391	64.856
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	19.324	0	19.324	32.279	-20	32.259
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	78.665	-4.852	73.814	103.526	-6.411	97.115

Die Entwicklung der erwarteten Kreditverluste der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

Tsd. €	2019	2018
Stand 1.1.	-6.411	-4.235
Zuführung (Aufwendungen für Wertberichtigungen)	-1.494	-3.098
Verbrauch	464	370
Auflösung	837	522
Abgang Entkonsolidierung	8	1
Umgliederung zu Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.741	0
Umgliederung IFRS 5	0	11
Währungsumrechnungsdifferenz	3	19
Stand 31.12.	-4.852	-6.411

Die folgende Tabelle zeigt das Risikoprofil der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte basierend auf deren Fälligkeiten:

Fälligkeiten Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2019	2018
Tsd. €		
Nicht fällig	40.280	52.848
Überfällig <31 Tage	7.507	5.103
Überfällig 31-90 Tage	2.493	2.854
Überfällig >90 Tage	4.210	4.050
Überfällig gesamt	14.210	12.008
Summe	54.490	64.856

Die Veränderungen in den Vertragsvermögenswerten und Vertragsverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Tsd. €	31.12.2019			31.12.2018		
	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten	Forderungen	Vertragsvermögenswerte	Vertragsverbindlichkeiten
Stand am 1.1.	4.172	15.098	0	10.663	12.696	-6.824
Erhöhung aufgrund Veränderung des Fertigstellungsgrads	0	11.884	0	0	44.043	0
Umbuchung zwischen Vertragsvermögenswerten und Forderungen	17.268	-17.268	0	35.189	-35.189	0
Erhaltene Zahlungen	-4.099	-10.297	0	-41.679	0	0
Saldierung Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten	0	0	0	0	-6.824	6.824
Zinsen Finanzierungs-komponente	0	584	0	0	372	0
Stand am 31.12.	17.342	0	0	4.172	15.098	0

Zum 31.12.2019 betragen die zukünftig erwarteten zeitraumbezogenen Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen 0 Tsd. € (31.12.2018: 10.805 Tsd. €).

§ Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Leistungen, sonstige Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notieren und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden der Bewertungskategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von erwarteten Kreditverlusten.

Ein erwarteter Kreditverlust bei Forderungen wird in Abhängigkeit des Mahnstandes, der Außenstandsdauer und des Zahlungsverhaltens des jeweiligen Schuldners unter Berücksichtigung der erhaltenen Sicherheiten gebildet. Dabei kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 für Leasingforderungen zur Anwendung, sodass die erwarteten Kreditverluste für die gesamte Restlaufzeit des Instruments erfasst werden. Sofern eine Forderung tatsächlich uneinbringlich geworden ist, wird sie ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge von bereits wertberichtigten Forderungen werden erfolgswirksam erfasst. Die CA Immo Gruppe beschränkt das Kreditrisiko vor

allem durch Sicherheiten wie Kauttionen, Bankgarantien oder ähnlichen Sicherstellungen. Derzeit gibt es folgende Risikokategorien:

Stufe	Beschreibung	Erwarteter Kreditverlust
1 (geringes Risiko)	Geringes Ausfallrisiko; zeitgerechte Zahlungen der Vertragspartei	12 Monats-Kreditverlust
2 (erhöhtes Risiko oder vereinfachtes Verfahren)	Überfällige Forderungen und aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens fallen in diese Kategorie alle Leasingforderungen.	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
3 (hohes Risiko aufgrund Zahlungsverzug)	Bonitätsbeeinträchtigungen wie dauerhaft ausbleibende Zahlungen, Konkurs oder Insolvenzverfahren	über die Laufzeit erwartete Kreditverluste
4 (Ausbuchung)	Keine erwarteten Zahlungseingänge.	Vollständige Abschreibung. Bei finalem Ausfall erfolgt die Ausbuchung.

Die CA Immo Gruppe setzt aus Vereinfachungsgründen die erwarteten Kreditverluste auf Basis der Überfälligkeiten an (für Stufe 2 bzw. Stufe 3). Für geringe Risiken (Stufe 1) werden auf Basis der erwarteten Restlaufzeit (max. 12 Monate) die erwarteten Kreditverluste basierend auf beispielsweise CDS-Ausfallsquoten erfasst.

§ **Liquide Mittel**

Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von liquiden Mitteln bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“.

§ **Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen geleistete Anzahlungen, abgegrenzte unfertige Leistungen, Forderungen gegenüber Finanzämtern, vorausbezahlte Aufwendungen und Vertragsvermögenswerte (gem. IFRS 15). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bzw. bei Vertragsvermögenswerten abzüglich erwarteter Kreditverluste.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“.

4.4. Wertpapiere

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen Wertpapieren handelte es sich um Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG, Wien, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Die CA Immo Gruppe hält aufgrund der Veräußerung sämtlicher Anteile im Jahr 2019 zum Stichtag keine IMMOFINANZ Aktien (31.12.2018: 5.480.556 Stück Aktien). Zum 31.12.2018 wurden die Aktien zu einem Börsenkurs von 20,90 € bewertet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde ein Dividendenertrag in der Höhe von 4.658 Tsd. € (2018: 3.836 Tsd. €) erfasst. Im sonstigen Ergebnis wurde für die Wertpapiere eine erfolgsneutrale Wertänderung in Höhe von 19.441 Tsd. € (2018: -3.124 Tsd. €) erfasst. Im Jahr 2019 wurde aufgrund der Veräußerung der Aktien der IMMOFINANZ AG eine Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals von den übrigen Rücklagen in die einbehaltenen Ergebnisse in Höhe von 33.351 Tsd. € vorgenommen. Insgesamt wurden 2019 5.480.556 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG um 134.002 Tsd. € verkauft. Der kumulierte Ergebniseffekt (Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten, ohne Dividenden) für die IMMOFINANZ Aktien beträgt 3.687 Tsd. €. Die Summe der Dividenden für die IMMOFINANZ Aktien beträgt 15.072 Tsd. € für die Jahre 2016 bis 2019.

§ Die Wertpapiere sind originäre Finanzinstrumente, die an einem aktiven Markt notieren (Stufe 1 der Bemessungshierarchie gem. IFRS 13). Sie werden der Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten und die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs). Sämtliche Wertänderungen der Wertpapiere werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Wertpapiere erfolgt keine Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung. Die Dividenden der Wertpapiere werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus Finanzinvestitionen“ erfasst.

Die Designation der Wertpapiere in die Bewertungskategorie „FVOCI – fair value through other comprehensive income“ (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert) erfolgte, weil die Wertschwankungen des Aktienkurses der IMMOFINANZ AG ansonsten erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst hätten werden müssen, und diese nicht planbare Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung die Ergebnisse des operativen Immobiliengeschäfts (Kerngeschäft der CA Immo Gruppe) nicht beeinflussen sollte.

Die CA Immo Gruppe erfasst Wertpapiere bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts.

4.5. Liquide Mittel

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Guthaben bei Kreditinstituten	435.320	369.113
Guthaben bei Kreditinstituten mit Verfügungsbeschränkung	4.051	5.385
Kassenbestand	21	21
Fonds der liquiden Mittel	439.391	374.519
Erwartete Kreditverluste bei liquiden Mitteln	-253	-217
Liquide Mittel (Bilanz)	439.139	374.302

§ Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Festgelder mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Darüber hinaus enthält dieser Posten Guthaben bei Kreditinstituten, die einer Verfügungsbeschränkung von maximal drei Monaten unterliegen und auf die die CA Immo Gruppe nur eingeschränkten Zugriff hat. Sie dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) oder betreffen Mittel für laufende Investitionen in Entwicklungsprojekte.

Die erwarteten Kreditverluste bei liquiden Mitteln werden in Höhe der Ausfallswahrscheinlichkeiten der jeweiligen Finanzinstitute erfasst. Dabei wird zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste eine Restlaufzeit der Finanzinstrumente herangezogen, die die CA Immo Gruppe erwartungsgemäß benötigt, um liquide Mittel zu anderen Finanzinstituten zu transferieren.

KAPITEL 5: EIGENKAPITAL UND FINANZIERUNG

5.1. Eigenkapital

Als Grundkapital wird das voll eingezahlte Nominalkapital der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit 718.336.602,72 € (31.12.2018: 718.336.602,72 €) ausgewiesen. Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2018: 98.808.332) Inhaberaktien sowie 4 nennwertlose Namensaktien. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sieben von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertretern und vier Arbeitnehmervertretern.

Im November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. Im Berichtsjahr 2018 wurden aus diesem Programm insgesamt 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben.

Per 31.12.2019 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2018: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2018: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

Die im Einzelabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgewiesene gebundene Kapitalrücklage beträgt 854.842 Tsd. € (31.12.2018: 854.842 Tsd. €). Eine Gewinnausschüttung kann höchstens bis zum Betrag des im Einzelabschluss nach österreichischem Unternehmensgesetzbuch (UGB) ausgewiesenen Bilanzgewinnes abzüglich gesetzlich bestehender Ausschüttungssperren der Muttergesellschaft erfolgen. In 2019 wurde eine Dividende von 0,90 € (2018: 0,80 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 83.725 Tsd. € (2018: 74.423 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Der zum 31.12.2019 ausgewiesene Bilanzgewinn der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft in Höhe von 907.530 Tsd. € (31.12.2018: 944.552 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre (31.12.2018: Ausschüttungssperre in Höhe von 1.141 Tsd. €). Der Vorstand der CA Immo AG schlägt vor, in 2020 vom ausgewiesenen Bilanzgewinn zu 31.12.2019 in Höhe von 907.530 Tsd. € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 814.502 Tsd. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Da die Dauer der COVID-19 Krise, deren finanziellen, allgemeinen geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sowie der Zeitpunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2020 nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderung vor.

Zum Stichtag 31.12.2019 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,90 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 13.5.2019 auf 30,1704 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten

Tsd. €			31.12.2019			31.12.2018
	kurzfristig	langfristig	Summe	kurzfristig	langfristig	Summe
Wandelschuldverschreibung	362	190.445	190.807	362	187.143	187.505
Unternehmensanleihen	13.904	784.913	798.817	12.486	783.784	796.269
Anleihen	14.265	975.359	989.624	12.847	970.927	983.774
Kredite	228.399	838.839	1.067.238	206.497	752.822	959.319
Leasingverbindlichkeiten	3.814	36.666	40.480	0	0	0
Kredite von Joint Venture Partnern	0	0	0	300	0	300
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	232.213	875.506	1.107.718	206.798	752.822	959.620
	246.478	1.850.864	2.097.342	219.645	1.723.749	1.943.394

Die Vertragswährung der verzinslichen Verbindlichkeiten ist zu 100% der Euro (31.12.2018: 100% in EUR).

Anleihen

31.12.2019	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	190.445	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	174.731	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.592	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.682	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	174.015	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	146.894	2.152	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Gesamt	990.000	975.359	14.265				

31.12.2018	Nominale in Tsd. €	Buchwerte exkl. Zinsen in Tsd. €	Zins- abgrenzung in Tsd. €	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuld- verschreibung	200.000	187.143	362	0,75%	2,57%	4.10.2017	4.4.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	174.610	4.159	2,75%	2,83%	17.2.2015	17.2.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	149.469	3.576	2,75%	2,84%	17.2.2016	17.2.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	139.479	1.227	1,88%	2,03%	12.7.2016	12.7.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	173.792	2.791	1,88%	2,02%	22.2.2017	22.2.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	146.433	734	1,88%	2,24%	26.9.2018	26.3.2026
Gesamt	990.000	970.927	12.847				

Die Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Klauseln wie Change of Control (d.h. die Erlangung einer unmittelbaren oder

mittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des österreichischen Übernahmegesetzes, sofern diese zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der CA Immo führt, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen), Cross Default (wonach die ausstehenden Beträge fällig gestellt werden können, falls von der Gesellschaft oder einer ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften wegen Nichteinhaltung von Kreditbedingungen die vorzeitige Rückzahlung einer anderen finanziellen Verpflichtung gefordert wird) oder Loan-to-Value Ratios (Verschuldungsgrad der Gesellschaft).

Zum 31.12.2019 liegen keine Brüche (31.12.2018: keine Brüche) der Financial Covenants vor.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Konditionen der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2019 bzw. 31.12.2018 wie folgt dar:

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2019 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	0,70%–1,85%	variabel	3/2020 - 3/2032	299.503	298.142	298.142
Kredite	0,90%–2,75%	hedged	3/2020 - 12/2032	518.275	513.397	513.397
Kredite	0,70%–3,95%	fix	12/2022 - 12/2028	256.186	255.698	261.539
Kredite gesamt				1.073.964	1.067.238	1.073.079
Leasingverbindlichkeiten (IAS 40)	0,81%–6,94%	fix	1/2020-8/2104	87.091	31.226	
Leasingverbindlichkeiten (sonstige)	0,45%–5,38%	fix	2/2020-12/2025	9.695	9.254	
				1.170.750	1.107.718	1.073.079

Art der Finanzierung und Währung	Effektivverzinsung per 31.12.2018 in %	Zinsen variabel/fix/hedged	Fälligkeit	Nominale in Tsd. €	Buchwert in Tsd. €	Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in Tsd. €
Kredite	0,70%–1,85%	variabel	6/2019 - 3/2032	209.423	207.211	207.211
Kredite	1,43%–2,96%	hedged	6/2019 - 12/2032	484.597	480.628	480.628
Kredite	0,62%–3,95%	fix	9/2019 - 12/2028	271.575	271.480	275.217
Kredite gesamt				965.595	959.319	963.056
Kredite von Joint Venture Partnern	3,40%	fix	6/2019	300	300	302
				965.895	959.619	963.358

Für die variabel verzinsten Kredite existieren Zinsderivate mit einem Nominale von 13.497 Tsd. € (31.12.2018: 21.736 Tsd. €), um Auswirkungen von Zinsänderungen zu reduzieren.

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo Gruppe unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value, d.h. Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert des Objekts), ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterträgen zu Zinsaufwendungen einer Periode) und DSCR (Debt Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von Mieterinnahmen zum Schuldendienst einer Periode) bzw. bei Projektfinanzierungen LTC (Loan to Cost, d.h. Verhältnis zwischen

Darlehenshöhe und den Gesamtkosten des Projekts) und ISCR (Interest Service Coverage Ratio, d.h. Verhältnis von geplanten künftigen Mieteinnahmen zum Zinsaufwand einer Periode).

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten, bei denen zum Stichtag vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.12.2019 betraf dies keine Kredite (31.12.2018: keine Kredite).

§ Verzinsliche Verbindlichkeiten werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrages abzüglich Transaktionskosten bzw. bei Leasingverbindlichkeiten als Barwert künftiger Leasingzahlungen angesetzt. Ein Unterschied zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag bzw. zwischen dem Barwert und dem Nominale der Leasingverbindlichkeiten wird über die Laufzeit der Finanzierung nach der Effektivzinsmethode verteilt und im Finanzierungsaufwand erfasst. Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß IAS 23 werden Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die Fremdkapitalkomponente entspricht beim erstmaligen Ansatz dem beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapitalinstrumente enthält. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente zugeschlagen. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Wird die Änderung von Vertragsbedingungen bei Verbindlichkeiten wie eine Tilgung (d.h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen sind aufgehoben bzw. der 10% Barwerttest wird nicht eingehalten) bilanziert, so sind alle angefallenen Aufwendungen und Gebühren als Teil des Gewinns- oder Verlusts aus der Tilgung zu erfassen. Wird dieser Austausch oder die Änderung nicht wie eine Tilgung erfasst, so führt eine Kreditmodifikation zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit. Die Barwertänderung durch die Kreditmodifikation ist erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu amortisieren.

5.3. Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. €

	kurzfristig	langfristig	31.12.2019 Summe	kurzfristig	langfristig	31.12.2018 Summe
Beizulegender Zeitwert						
Derivatgeschäfte	0	103.960	103.960	38	44.391	44.429
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.770	5.114	29.885	20.609	3.935	24.544
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.448	0	1.448	3.834	0	3.834
Kautionen	3.751	14.505	18.256	2.353	13.741	16.093
Offene Kaufpreise	952	0	952	1.577	0	1.577
Betriebskostenabrechnungen	2.148	0	2.148	2.302	0	2.302
Übrige	3.761	5.222	8.983	3.546	4.606	8.152
Finanzielle Verbindlichkeiten	36.831	24.840	61.671	34.221	22.282	56.503
Betriebliche Steuern	4.906	0	4.906	6.674	0	6.674
Erhaltene Anzahlungen	8.683	283	8.966	125.145	283	125.428
Im Voraus erhaltene Mieten und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.653	477	4.131	3.510	528	4.038
Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	17.242	761	18.003	135.329	811	136.140
Summe sonstige Verbindlichkeiten	54.073	129.561	183.634	169.588	67.485	237.072

§ Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten wie jene aus Lieferungen und Leistungen werden der Kategorie „AC – amortised cost“ (fortgeführte Anschaffungskosten) zugeordnet und im Zeitpunkt des Zuganges zum beizulegenden Zeitwert, danach zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht der beizulegende Zeitwert regelmäßig der geschätzten Summe aller künftigen Auszahlungen.

Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und mit einem frist- und risikogerechten Marktzinssatz aufgezinst.

§ Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzämtern bzw. Sozialversicherungsträgern, erhaltene Mietvorauszahlungen bzw. Anzahlungen, erhaltene Dividendenvorauszahlungen sowie Vertragsverbindlichkeiten (gem. IFRS 15). Sie werden im Zugangszeitpunkt mit jenem Betrag angesetzt, der dem voraussichtlichen Ressourcenabfluss bzw. den Anschaffungskosten (vereinnahmten Betrag) entspricht. Bei der Folgebewertung werden Wertänderungen (inkl. Aufzinsungen) erfolgswirksam erfasst.

Erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung eines Bauprojekts (z.B. bei Eigentumswohnungen) anhand des Fertigstellungsgrads, sind gemäß IFRS 15 vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten zu erfassen. Der Ausweis dieser Posten erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen im Falle eines Vermögenswerts unter dem Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ und im Falle einer Verbindlichkeit unter dem Posten „Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten“.

5.4. Schulden in Veräußerungsgruppen

Wir verweisen auf die Darstellung und Erläuterungen in Kapitel 4.1. „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden“.

KAPITEL 6: RÜCKSTELLUNGEN

6.1. Rückstellungen

Tsd. €	Dienst- nehmer	Bauleistungen	Nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien	Sonstige	Summe
Stand am 1.1.2019	11.228	45.309	53.137	39.299	148.973
Verbrauch	-6.740	-37.598	-10.010	-8.668	-63.016
Auflösung	-1.738	-1.445	-3.337	-4.318	-10.838
Neubildung	12.864	37.510	3.131	15.456	68.961
Abgang durch Entkonsolidierung	0	0	0	-3	-3
Aufzinsung	36	0	0	0	36
Währungsumrechnungsdifferenz	-6	-5	0	-234	-246
Stand 31.12.2019	15.644	43.772	42.921	41.531	143.868
davon kurzfristig	10.296	43.210	14.260	41.531	109.297
davon langfristig	5.348	562	28.661	0	34.571

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Dienstleistungen (Abschlussprüfung, Steuer- und Rechtsberatung), Grund- und Gebäudesteuern, Grunderwerbsteuern, Betriebskosten der Immobilien, Gewährleistungen und Zinsen im Zusammenhang mit Steuerprüfungen.

§ Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die CA Immo Gruppe eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird. Insbesondere bei Rückstellungen für Bauleistungen und nachlaufende Kosten verkaufter Immobilien ist es erforderlich, dass beispielsweise Schätzungen zum Leistungsfortschritt eines Bauprojekts, qualitative Beurteilungen von Leistungen von Lieferanten, Preisrisiken oder zur konkreten Erfüllung bzw. zum Umfang einer Verpflichtung, vorgenommen werden. Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Rückstellungen für Dienstnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer betreffen im Wesentlichen den Barwert der langfristigen Verpflichtungen für Abfertigungen in Höhe von 336 Tsd. € (31.12.2018: 182 Tsd. €), Prämien in Höhe von 10.304 Tsd. € (31.12.2018: 8.059 Tsd. €) sowie noch nicht konsumierten Urlaub in Höhe von 1.408 Tsd. € (31.12.2018: 1.084 Tsd. €).

Die Rückstellung für Prämien enthält eine langfristige Rückstellung für das LTI-(Long Term Incentive)-Programm in Höhe von 433 Tsd. € (31.12.2018: 340 Tsd. €) sowie eine kurzfristige Rückstellung in Höhe von 463 Tsd. € (31.12.2018: 922 Tsd. €).

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2019	2018
Barwert der Verpflichtungen am 1.1.	182	359
Verbrauch Rückstellung	0	-194
Laufender Dienstzeitaufwand	138	-10
Zinsaufwand	0	0
Neubewertung	16	28
Barwert der Verpflichtungen am 31.12.	336	182

Die erfahrungsbedingten Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung, hinsichtlich der Änderungen von Schätzungen der Fluktuationsraten, Frühverrentungs- oder Sterblichkeitsquoten, sind unwesentlich.

Nettoposition Pensionsverpflichtungen abzüglich Planvermögen

Die CA Immo Gruppe hat für leistungsorientierte Altersvorsorgepläne in Deutschland eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die die Voraussetzung für die Darstellung als Planvermögen erfüllt. Zum Bilanzstichtag übersteigt der Barwert dieser Pensionsverpflichtungen das Planvermögen, sodass die Nettoposition in den Rückstellungen gezeitigt wird.

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Barwert der Verpflichtung	-10.124	-8.533
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	7.083	7.061
In der Bilanz erfasste Nettoposition	-3.041	-1.472
Finanzielle Berichtigungen des Barwertes der Verpflichtung	-1.540	250
Erfahrungsbedingte Berichtigungen des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtung	-62	-5

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtung und des Planvermögens stellt sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2019	2018
Verpflichtungsumfang am 1.1.	-8.533	-8.794
Laufende Zahlung	163	159
Zinsaufwand	-152	-142
Neubewertung	-1.602	245
Verpflichtungsumfang am 31.12.	-10.124	-8.533
Planvermögen am 1.1.	7.061	7.046
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	126	113
Neubewertung	68	73
Laufende Zahlung	-172	-171
Planvermögen am 31.12.	7.083	7.061

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde folgender Ertrag/Aufwand erfasst:

Tsd. €	2019	2018
Zinsaufwand	-152	-142
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	126	113
Pensionsaufwand	-27	-29

Im sonstigen Ergebnis wurden folgende Wertänderungen vor Steuern erfasst:

Tsd. €	2019	2018
Neubewertung der Pensionsverpflichtung	-1.602	245
Neubewertung des Planvermögen	68	73
IAS 19 Rücklage	-1.533	318

Die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich der finanzmathematischen Annahme stellt sich wie folgt dar:

2019		
Tsd. €	-0,25%	+0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-455	428
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	365	-384

2018		
Tsd. €	- 0,25%	+ 0,25%
Zinssatzänderung um 0,25 Prozentpunkte	-372	350
Rententrendänderung um 0,25 Prozentpunkte	293	-308

§ Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Variable Vergütung

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das Programm ist revolving, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen, wobei das neue Programm ab dem Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung kommen wird. Dadurch werden der Teilnehmerkreis, die Teilnahmebedingungen sowie die Performanceindikatoren künftig geändert.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

§ Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen gegenüber vier Personen Verpflichtungen aus leistungsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Zusagen betreffen zwei Anwartschaften bereits ausgeschiedener Geschäftsführer sowie zwei bereits laufenden Leistungen. Die für leistungsorientierte Pensionsverpflichtungen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung wird gemäß IAS 19.63 als Nettoschuld (Vermögenswert) bilanziert.

Für die leistungsorientierten Verpflichtungen werden jährlich externe versicherungsmathematische Gutachten eingeholt. Die Berechnung des bilanzierten Deckungskapitals bzw. der Verpflichtung erfolgt gemäß IAS 19 nach dem Verfahren laufender Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung folgender Parameter:

	31.12.2019	31.12.2018
Rechnungszinssatz	0,82%	1,80%
Erwartete Bezugserrhöhungen	2,00%	2,00%
Ansammlungszeitraum	25 Jahre	25 Jahre
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	0,82%	1,80%

Der tatsächlich erwirtschaftete Ertrag aus dem Planvermögen beträgt in 2019 1,78% (2018: 1,61%).

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 2019 -0,25% (2018: 0,17%).



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. €	2019	2018
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-19.792	-39.905
Ertragsteuer (Vorjahre)	-175	-83
Tatsächliche Ertragsteuer	-19.967	-39.987
Veränderung der latenten Steuern	-127.636	-50.689
Steuer auf die Bewertung von Wertpapieren im Eigenkapital	1.576	-220
Ertragsteuern	-146.026	-90.896
Steuerquote (gesamt)	27,1%	22,9%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultierten in 2019 und 2018 vor allem aus Deutschland.

Die Ertragsteuern (Vorjahre) resultieren vor allem aus Deutschland und Österreich und betreffen im Wesentlichen Feststellungen aus Betriebsprüfungen.

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem effektiven Steueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

Tsd. €	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	539.330	396.200
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz Österreich: 25,0%/Vorjahr 25,0%)	-134.832	-99.050
Steuerlich wirksame Beteiligungsabschreibungen und -zuschreibungen	558	-35
Nicht verwertbare Verlustvorträge	-740	-753
Steuerlich nicht absetzbare Aufwendungen und permanente Differenzen	-3.224	-3.816
Abweichende Steuersätze im Ausland	-3.727	875
Ansatz bisher nicht angesetzter Verlustvorträge	695	7.922
Steuerfreie Erträge	228	1.858
Anpassung Steuern Vorjahre	-12	291
Tatsächliche Verwendung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	225	652
Steuerfreie Veräußerungen	213	0
Gewerbesteuerliche Effekte	-151	69
Abwertung/Aufhebung früherer Abwertung von lat. Steueransprüchen	-4.275	859
Bewertung von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	-772	1.657
Nicht steuerwirksame Kursdifferenzen	-22	-1.167
Änderung des Steuersatzes	0	14
Sonstige	-190	-271
Effektiver Steueraufwand	-146.026	-90.896

Die latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

Tsd. €	2019	2018
Latente Steuern am 1.1. (netto)	-344.842	-294.937
Veränderung aus Umgliederung IFRS 5	0	861
Veränderung aus Gesellschaftsverkäufen	427	0
Veränderung aus Erstkonsolidierung	0	318
Veränderungen durch Fremdwährungskursänderungen	0	-1
Im Eigenkapital erfasste Veränderungen	851	-395
Erfolgswirksam erfasste Veränderungen	-127.636	-50.689
Latente Steuern am 31.12. (netto)	-471.200	-344.842

Die aktiven und passiven latenten Steuern teilen sich zum 31.12. wie folgt auf:

Tsd. € Art	31.12.2018			Gewinn- und Verlust- rechnung	Sonstiges Ergebnis	Zugang/Abgang/ IFRS 5/ Fremdwährungs- kursänderung	31.12.2019		
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto				Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Netto
Buchwertunterschiede IFRS/Steuerrecht von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	420	-397.085	-396.665	-144.303	0	428	-540.539	818	-541.357
Unterschiedliche Abschreibung von selbst genutztem Immobilienvermögen und zugehörige Nutzungsrechte	720	0	720	-2.646	0	0	-1.925	580	-2.505
Unterschiedliche Anschaffungskosten von zum Handel bestimmte Immobilien	123	-1.199	-1.076	113	0	0	-963	171	-1.135
Unterschiedliche Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftsausstattung und zugehörige Nutzungsrechte	199	-11	188	-212	0	0	-24	180	-203
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	1.032	-998	34	906	0	0	940	940	-1
Ausleihungen, übrige Beteiligungen, Wertpapiere	0	-7.254	-7.254	336	361	0	-6.557	0	-6.557
Bewertung von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	595	-824	-228	1.166	0	0	938	1.137	-199
Vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15)	0	-263	-263	263	0	0	0	0	0
Bewertung von derivativen Vermögenswerten	0	-264	-264	-102	0	0	-366	0	-366
Fremdwährungsbewertung von liquiden Mittel	8	-7	1	81	0	0	82	84	-2
Bewertung von Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	10.338	0	10.338	13.771	0	0	24.109	24.109	0
Verbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten)	2.156	-1.370	786	8.454	0	0	9.240	10.438	-1.198
Wandelschuldverschreibung	0	-2.773	-2.773	743	0	0	-2.030	0	-2.030
Rückstellungen	5.196	-47	5.149	-112	490	-1	5.527	5.527	0
Steuerliche Verlustvorträge	46.464	0	46.464	-6.094	0	0	40.370	40.370	0
Steueransprüche/-schulden vor Verrechnung	67.251	-412.093	-344.842	-127.636	851	427	-471.200	84.353	-555.553
Verrechnung der Steuern	-65.300	65.300	0				0	-82.543	82.543
Steueransprüche/-schulden netto	1.951	-346.793	-344.842				-471.200	1.810	-473.010

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. € (31.12.2018: 0 Tsd. €) enthalten.

Nicht angesetzte latente Steuern

Verlustvorträge sowie Siebentelabschreibungen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, verfallen wie folgt:

Tsd. €	2019	2018
Im Folgejahr	1.408	9.804
Zwischen 1 - 5 Jahren	8.436	15.797
Über 5 Jahre	4.395	12.441
Unbegrenzt vortragsfähig	199.587	216.251
Gesamtsumme nicht angesetzte Verlustvorträge	213.827	254.292
darauf nicht angesetzte latente Steuern	47.371	53.931

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 273.009 Tsd. € (31.12.2018: 187.075 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge sowie offene Siebentelabschreibungen der österreichischen Gesellschaften belaufen sich auf 149.162 Tsd. € (31.12.2018: 137.651 Tsd. €). Davon betragen die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern für in Folgejahren zu verteilende Abschreibungen von Anteilen an Gesellschaften (Siebentelabschreibungen) in Österreich 3.332 Tsd. € (31.12.2018: 5.478 Tsd. €).

Die Summe der temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an ausländischen verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 94.080 Tsd. € (31.12.2018: 70.821 Tsd. €). Nicht angesetzte Verlustvorträge der ausländischen Gesellschaften belaufen sich auf 64.664 Tsd. € (31.12.2018: 116.641 Tsd. €). Bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sind Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen an ausländischen Unternehmen ganz oder teilweise von der Ertragsteuer befreit.



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

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

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

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

Es bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und teilweise mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Es bestehen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Leistungsverrechnungen innerhalb des Konzerns. Die CA Immo Gruppe ist stets bestrebt einen fremdüblichen Preis für interne Leistungen zu verrechnen und auch ausreichende Dokumentation vorzubereiten. Darüber hinaus wird regelmäßig die Erstellung von Verrechnungspreisdokumentationen von externen Dienstleistern zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorgaben beauftragt, jedoch kann die Finanzbehörde eine andere Ansicht vertreten und ihrerseits zu anderen Erkenntnissen gelangen. Dies kann für die Vergangenheit zu steuerlichen Konsequenzen der Abzugsfähigkeit von internen Leistungsverrechnungen führen, die nachträgliche Steuerzahlungen auslösen könnten.

Die aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

§ Der für das Geschäftsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen (laufendes und periodenfremdes) und dem im jeweiligen Land anzuwendenden Steuersatz errechnete Ertragsteuer ("tatsächliche Steuer") und die erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuer sowie den Steuereffekt aus erfolgsneutralen Eigenkapitalbuchungen, die zu keinen temporären Differenzen führen (z.B. Steuer betreffend Emissionskosten für Kapitalerhöhungen sowie teilweise auf die Bewertung von Derivatgeschäften). Die aus der Bewertung zum Stichtagskurs resultierende Veränderung der latenten Steuer wird im Ertragsteueraufwand ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit IAS 12 werden bei Ermittlung der latenten Steuern die temporären Unterschiede zwischen Steuerbilanz und Konzernbilanz berücksichtigt. Latente Steuern auf Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung ihrer begrenzten bzw. unbegrenzten Vortragsfähigkeit bzw. Verrechenbarkeit und ihrer künftigen Verwendbarkeit aktiviert. Der Ansatz des latenten Steueranspruches ergibt sich einerseits aus vorliegenden Planungsrechnungen der nächsten 3 bis 5 Jahre, die in absehbarer Zeit eine Verwertung der steuerlichen Verlustvorträge zeigen, sowie andererseits aus dem Vorhandensein von ausreichenden zu versteuernden temporären Differenzen, im Wesentlichen resultierend aus dem Immobilienvermögen.

Für die CA Immo Gruppe besteht in Österreich für nahezu alle Gesellschaften eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Gruppenträger ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien.

In der CA Immo Deutschland Gruppe besteht bei einigen Gesellschaften eine dem deutschen Steuerrecht entsprechende ertragsteuerliche Organschaft. Organträger ist die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt. Auf Grund von Ergebnisabführungsverträgen sind die Organgesellschaften verpflichtet, ihren gesamten Gewinn, das ist der ohne

die Gewinnabführung entstandene Jahresüberschuss, vermindert um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr unter Berücksichtigung der Bildung oder Auflösung von Rücklagen, an den Organträger abzuführen. Der Organträger ist verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer sonst entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

7.2. Ertragsteuerforderungen

Der Posten betrifft mit 15.941 Tsd. € (31.12.2018: 12.283 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2013, 2017, 2018 und 2019 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

7.3. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Posten betrifft mit 19.402 Tsd. € (31.12.2018: 33.583 Tsd. €) die CA Immo Deutschland Gruppe und umfasst Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für die vom Finanzamt noch nicht final veranlagten Jahre 2011, 2017, 2018 und 2019 sowie für Prüfungsfeststellungen aus abgeschlossenen Betriebsprüfungen.

KAPITEL 8: FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

8.1. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	15.154	0	15.154	15.226
Derivative Finanzinstrumente	1.148	0	0	0	1.148	1.148
Originäre Instrumente	0	0	21.939	4.020	25.960	
Übrige Beteiligungen	41.406	0	0	0	41.406	41.406
Finanzielle Vermögenswerte	42.553	0	37.094	4.020	83.667	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	10.793	0	10.793	10.833
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	43.697	19.324	63.021	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	54.490	19.324	73.814	
Liquide Mittel	0	0	439.139	0	439.139	
	42.553	0	530.722	23.345	596.620	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾			Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2018	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
	FVTPL	FVOCI	AC			
Tsd. €						
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	9.750	0	9.750	9.799
Derivative Finanzinstrumente	827	0	0	0	827	827
Originäre Finanzinstrumente	10.067	0	3.421	0	13.488	
Übrige Beteiligungen	41.098	0	0	0	41.098	41.098
Finanzielle Vermögenswerte	51.992	0	13.171	0	65.163	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	0	0	14.686	0	14.686	14.737
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	0	0	50.170	32.259	82.429	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	64.856	32.259	97.115	
Wertpapiere	0	114.544	0	0	114.544	114.544
Liquide Mittel	0	0	374.302	0	374.302	
	51.992	114.544	452.329	32.259	651.124	

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, sowie Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (dies entspricht Stufe 3 der Bemessungshierarchie). Wertpapiere der Kategorie FVOCI werden zu Marktwerten bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Die Bewertung von Beteiligungen der Kategorie FVTPL entspricht der Stufe 3 der Bemessungshierarchie.

Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten nach Kategorien

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2019	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Wandelschuldverschreibung	0	190.807	0	190.807	190.175
Anleihen	0	798.817	0	798.817	840.413
Kredite	0	1.067.238	0	1.067.238	1.073.079
Leasingverbindlichkeiten	0	40.480	0	40.480	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	2.097.342	0	2.097.342	
Derivative Finanzinstrumente	103.960	0	0	103.960	103.960
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	61.671	18.003	79.675	
Sonstige Verbindlichkeiten	103.960	61.671	18.003	183.634	
	103.960	2.159.014	18.003	2.280.977	

¹⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 263.432 Tsd. € (31.12.2018: 223.530 Tsd. €). Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 73.257 Tsd. € (31.12.2018: 34.839 Tsd. €). Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

Klasse	Klassifizierung gem. IFRS 9 ¹⁾		Keine Finanzinstrumente	Buchwert 31.12.2018	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018
	FVTPL	AC			
Tsd. €					
Wandelschuldverschreibung	0	187.505	0	187.505	188.690
Anleihen	0	796.269	0	796.269	826.418
Kredite	0	959.319	0	959.319	963.056
Kredite von Joint Venture Partnern	0	300	0	300	302
Verzinsliche Verbindlichkeiten	0	1.943.394	0	1.943.394	
Derivative Finanzinstrumente	44.429	0	0	44.429	44.429
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	0	56.503	136.140	192.643	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.429	56.503	136.140	237.072	
	44.429	1.999.897	136.140	2.180.466	

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	31.12.2019	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2018
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	531.771	-30.703	-30.703	506.558	-9.590	-9.590
Summe Zinsswaps	531.771	-30.703	-30.703	506.558	-9.590	-9.590
Zinsfloors	43.875	1.148	1.148	44.775	827	827
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-73.257	-73.257	0	-34.839	-34.839
Summe Derivate	575.646	-102.812	-102.812	551.333	-43.602	-43.602
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	43.875	1.148	1.148	44.775	827	827
davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	531.771	-103.960	-103.960	506.558	-44.429	-44.429

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Barausgleichsoption der Wandelschuldverschreibung durch die CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Zum Bilanzstichtag waren 48,3% (31.12.2018: 50,2%) aller variabel verzinsten Kredite durch Zinsswaps in eine fixe Verzinsung (bzw. eine Bandbreite mit Ober-/Untergrenze) umgestellt.

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2019	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2019
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	531.771	12/2016-4/2019	12/2021- 12/2032	0,25%-1,19%	3M-Euribor	-30.703
Summe Zinsswaps = variabel in fix	531.771					-30.703
Zinsfloors	43.875	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	1.148
Summe Zinsderivate	575.646					-29.555

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2018
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	506.558	7/2016-12/2018	6/2019-12/2032	-0,18%-1,19%	3M-Euribor	-9.590
Summe Zinsswaps = variabel in fix	506.558					-9.590
Zinsfloors	44.775	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	827
Summe Zinsderivate	551.333					-8.763

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging – Rücklage)

Tsd. €	2019	2018
Stand 1.1.	0	-842
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	0
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	0
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	1.110
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	0	-268
Stand am 31.12.	0	0
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	0	0

 Bewertung von Zinsderivaten

Die Zinsderivate werden mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte werden durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Derivaten entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

Eine Korrektur der Bewertung von Zinsderivaten aufgrund von CVA (Credit Value Adjustment) und DVA (Debt Value Adjustment) erfolgt nur, wenn diese Anpassung einen wesentlichen Umfang erreicht.

Die CA Immo Gruppe schließt auch Objektfinanzierungen mit Banken ab, wo vertraglich eine Zinsuntergrenze vorgesehen ist. Dabei ist zu untersuchen, ob ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat vorliegt. Eine eingebettete Untergrenze auf Zinssätze eines Schuldinstruments ist eng mit dem Basisvertrag verbunden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags die Zinsuntergrenze gleich oder unter dem herrschenden Marktzins liegt. Die CA Immo Gruppe prüft ein Vorliegen eines eingebetteten Derivats auf die erforderliche Trennung vom Basisvertrag, indem sie den vereinbarten Zins zuzüglich der Bewertung der Zinsuntergrenze mit dem Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) vergleicht. Übersteigt der Marktzins (Referenzzins zuzüglich Marge) in jeder künftigen Periode den vereinbarten Zins laut Vertrag, so liegt keine Trennungspflicht des eingebetteten Derivats vor. Bisher hat die CA Immo Gruppe keine trennungspflichtigen eingebetteten Derivate in Kreditverträgen identifiziert.

 Bewertung des Derivats der Wandelschuldverschreibung

Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Der beizulegende Zeitwert des trennungspflichtigen eingebetteten Derivats wird auf Basis eines allgemein anerkannten finanzmathematischen Modells (Black-Scholes) ermittelt und basiert auf am Markt beobachtbaren Parametern. Der beizulegende Zeitwert des Derivats der Wandelschuldverschreibung entspricht somit der Stufe 2 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13.

 Derivative Finanzinstrumente

Die CA Immo Gruppe verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, Zinsfloors und Devisentermingeschäfte, um sich gegen Zins- und Wechselkursänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente werden als langfristige finanzielle Vermögenswerte oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, wenn die verbleibende Laufzeit der Instrumente mehr als zwölf Monate beträgt und nicht

erwartet wird, dass sie innerhalb von zwölf Monaten realisiert oder abgewickelt werden. Die anderen derivativen Finanzinstrumente werden als kurzfristige finanzielle Vermögenswerte oder kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten aus derivativen Finanzinstrumenten ist bei der CA Immo Gruppe davon abhängig, ob die Kriterien für Cashflow Hedge Accounting (Absicherung künftiger Zahlungsströme) erfüllt werden oder nicht. Derzeit existieren keine Derivate, für die Cash Flow Hedge Accounting zur Anwendung kommt. Gemäß IFRS 9 sind Derivate außerhalb von Sicherungsbeziehungen der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zuzuordnen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps und Zinsfloors werden durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme aus variablen Zahlungen auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve geschätzt. Für die Berechnung werden Interbank-Mittelkurse verwendet.

Bei einer Wandelschuldverschreibung ist prinzipiell eine Trennung des Finanzinstruments in eine Eigenkapitalkomponente und eine Fremdkapitalkomponente erforderlich. Die Wandelanleihe weist aufgrund der Barausgleichsoption der CA Immo AG ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat auf. Eingebettete Derivate sind grundsätzlich gesondert vom Basisvertrag zu bilanzieren und zu bewerten, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit jenen des Basisvertrags verbunden sind, sie auch eigenständig die Definition eines Derivats erfüllen würden und das Gesamtinstrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate sind der Kategorie „FVtPL – fair value through profit or loss“ (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert) zugeordnet und werden zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes wird dabei zur Gänze erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im „Ergebnis aus Derivaten“ erfasst.

8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten

Zinsänderungsrisiko

Risiken aus der Veränderung des Zinsniveaus bestehen im Wesentlichen bei langfristigen Fremdfinanzierungen und Zinsderivaten und betreffen bei variablen Zinsvereinbarungen die Höhe der künftigen Zinszahlungen und bei fixen Zinsvereinbarungen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos wird ein Mix aus langfristigen Zinsbindungen und variabel verzinsten Krediten eingesetzt. Bei den variabel verzinsten Krediten werden auch derivative Finanzinstrumente (Zinsfloors und Zinsswaps) abgeschlossen, die zur Sicherung von Cashflow-Zinsänderungsrisiken aus Grundgeschäften dienen. Neben dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko (Zinsniveau) bestehen auch Risiken aus einer allfälligen Bonitätsveränderung, die bei Anschlussfinanzierungen zu einer Erhöhung oder Verminderung von Zinsmargen führen würden.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2019 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus wurde keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario	
	von 50 bps Erhöhung	von 100 bps Erhöhung
31.12.2019		
Variabel verzinst Instrumente	-1.446	-2.892
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	18.818	36.821
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	-739	-985
	16.633	32.944
31.12.2018		
Variabel verzinst Instrumente	-1.102	-2.205
Fix verzinst Instrumente (Swaps)	17.186	33.556
Derivative Finanzinstrumente (Bewertung)	-511	-673
	15.572	30.679

Die variabel verzinsten Instrumente enthalten die variabel verzinsten Verbindlichkeiten ohne Berücksichtigung von Derivaten. Im Falle der derivativen Finanzinstrumente ergibt sich aufgrund einer Zinssatzänderung eine erfolgswirksame Auswirkung (Zinsen und Bewertung Fair Value Derivate).

Risiken des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung

Bei dem Derivat der Wandelschuldverschreibung bestehen die Risiken vor allem in einer Veränderung des Aktienkurses der CA Immo AG, sowie in einer Veränderung des Credit Spreads zwischen CA Immo Unternehmensanleihen und laufzeitkongruenten Referenzzinssätzen von Staatsanleihen der Euro-Zone. Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts des Derivats der Wandelschuldverschreibung auf einen Anstieg bzw. eine Reduktion des Aktienkurses der CA Immo AG sowie eine Erhöhung bzw. Verminderung des Credit Spreads. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen konstant bleiben.

Tsd. €	Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario		Veränderung Periodenergebnis bei einem Szenario	
	von 10% Aktienkurs Anstieg	von 10% Aktienkurs Reduktion	von 50 bps Credit Spread Erhöhung	von 50 bps Credit Spread Verminderung
31.12.2019				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-19.397	17.742	-2.930	2.910
31.12.2018				
Derivat Wandelschuldverschreibung	-10.237	9.058	-1.932	1.887

Währungsänderungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich aus dem Zufluss von Miet- und Umsatzerlösen und Forderungen in CZK, HRK, HUF, PLN, RON, CHF und RSD. Fremdwährungszuflüsse aus Mieten sind durch die Bindung der Mieten an EUR abgesichert, sodass insgesamt kein wesentliches Risiko besteht.

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Buchwerte aller finanziellen Vermögenswerte und die eingegangenen Haftungsverhältnisse stellen das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Die Mieter haben Kautionen in der Höhe von 18.256 Tsd. € (31.12.2018: 16.093 Tsd. €) sowie Bankgarantien in der Höhe von 55.453 Tsd. € (31.12.2018: 46.623 Tsd. €) und Konzerngarantien in Höhe von 44.555 Tsd. € (31.12.2018: 45.246 Tsd. €) hinterlegt.

Das Kreditrisiko für Bestände an liquiden Mitteln wird im Rahmen interner Veranlagungsrichtlinien überwacht.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass finanzielle Verbindlichkeiten im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht beglichen werden können. Ziel der Steuerung der Liquidität der CA Immo Gruppe ist die Sicherstellung von ausreichend finanziellen Mitteln zur Begleichung fälliger Verbindlichkeiten, unter Vermeidung von unnötigen Verlustpotentialen und Risiken. Kredite werden – dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend – überwiegend langfristig abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko begegnet die CA Immo Gruppe auf mehreren Ebenen: Zum einen durch eine ausgeprägte Liquiditätsplanung und -sicherung, um Engpässen vorzubeugen. Zum anderen sichert sich die CA Immo Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der CA Immo AG. Bei der Fremdkapitalaufbringung setzt die CA Immo Gruppe auf in- und ausländische Banken. Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (nicht diskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich.

31.12.2019 Tsd. €	Buchwert 2019	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2020	Cashflow 2021-2024	Cashflow 2025 ff
Wandelschuldverschreibung	190.807	-208.004	-1.525	-6.087	-200.392
Anleihen	798.817	-862.281	-17.656	-689.000	-155.625
Kredite	1.067.238	-1.150.427	-241.212	-470.876	-438.339
Leasingverbindlichkeiten	40.480	-96.786	-4.054	-11.811	-80.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.885	-29.885	-24.770	-5.112	-2
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	3.990	-3.990	0	0	-3.990
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.448	-1.448	-1.448	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	26.348	-26.348	-10.612	-14.042	-1.694
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	2.159.013	-2.379.170	-301.278	-1.196.929	-880.962
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	30.703	-30.600	-6.112	-18.105	-6.383
Derivat Wandelschuldverschreibung	73.257	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	103.960	-30.600	-6.112	-18.105	-6.383
	2.262.973	-2.409.770	-307.390	-1.215.035	-887.346

Bei der Wandelschuldverschreibung ist eine Trennung des Finanzinstruments in eine Fremdkapitalkomponente und in ein trennungspflichtiges eingebettetes Derivat erforderlich. Das Derivat der Wandelschuldverschreibung weist keine Cashflows auf.

31.12.2018 Tsd. €	Buchwert 2018	Vertragl. festgelegte Cashflows	Cashflow 2019	Cashflow 2020-2023	Cashflow 2024 ff
Wandelschuldverschreibung	187.505	-210.500	-1.500	-6.000	-203.000
Anleihen	796.269	-878.527	-16.246	-525.563	-336.719
Kredite	959.620	-1.091.419	-217.713	-398.220	-475.487
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.544	-24.544	-20.609	-3.935	0
Nicht beherrschende Anteile an Kommanditgesellschaften	3.363	-3.363	0	0	-3.363
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.834	-3.834	-3.834	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.762	-24.762	-9.778	-13.152	-1.833
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1.999.897	-2.236.950	-269.680	-946.869	-1.020.401
Zinsderivate ohne Hedge Beziehung	9.590	-9.339	-4.462	-10.720	5.843
Derivat Wandelschuldverschreibung	34.839	0	0	0	0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	44.429	-9.339	-4.462	-10.720	5.843
	2.044.326	-2.246.289	-274.141	-957.588	-1.014.558

Bei den Cashflows der Zinsderivate handelt es sich um angenommene Werte bei Zugrundelegung der Forward Rates zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Preisrisiko

Die CA Immo Gruppe hielt Wertpapiere in ihrem Bestand. Dieses Finanzinstrument notierte an einem aktiven Markt (Stufe 1 der Bemessungshierarchie), weswegen es laufend zu Änderungen des Kurses kam (Kursänderungsrisiko). Eine angenommene Reduktion bzw. ein Anstieg des Wertpapierkurses um 10% gegenüber dem Stichtagskurs 31.12.2018 wirkte sich mit einem Betrag von +/- 11.454 Tsd. € vor Steuern auf die Gesamtergebnisrechnung der CA Immo Gruppe aus.

Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der CA Immo Gruppe ist es, sicherzustellen, dass der Konzern seine Ziele und Strategien unter gleichzeitiger Optimierung der Kapitalkosten wirksam und im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und der übrigen Stakeholder erreichen kann. Insbesondere stehen das Erreichen der vom Kapitalmarkt geforderten Mindestverzinsung des investierten Vermögens und die Steigerung der Eigenkapitalrendite im Fokus. Weiters soll das externe Rating durch eine adäquate Eigenkapitalausstattung unterstützt und Eigenkapital für das geplante Wachstum der nächsten Geschäftsjahre beschafft werden.

Die wesentlichen Parameter bei der Bestimmung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe sind:

1. das generelle Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital und
2. innerhalb des Fremdkapitals das optimale Verhältnis zwischen mit Immobilienvermögen besichertem Fremdkapital, das auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften aufgenommen wird, und auf Ebene der Konzernmutter aufgenommenem unbesichertem Fremdkapital.

Hinsichtlich des ersten Parameters strebt die CA Immo Gruppe eine Eigenkapitalquote von rund 45% bis 50% an. Zum 31.12.2019 lag diese bei 50,4% (31.12.2018: 49,3%). In Bezug auf das Verhältnis von besichertem zu unbesichertem Fremdkapital entfällt auf die Fremdfinanzierung mit besicherten Immobilienkrediten, die in der Regel direkt von einer Objektgesellschaft aufgenommen werden, der derzeit etwas höhere Anteil. Unbesicherte Finanzierungen bestehen in Form der am Kapitalmarkt platzierten Unternehmensanleihen bzw. Wandelschuldverschreibungen. Aktuell entfallen rund 47% des gesamten Finanzierungsvolumens auf unbesicherte

Finanzierungen in Form von Unternehmensanleihen (31.12.2018: 51%). Die damit verbundene Quote an unbesicherten Immobilien ist eines der wesentlichen Kriterien für das Investment Grade-Rating der CA Immo Gruppe.

Weitere für die Darstellung der Kapitalstruktur der CA Immo Gruppe maßgebliche Kennzahlen sind die Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.850.864	1.723.749
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	246.478	219.645
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-439.139	-374.302
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-1.914	-2.204
Nettoverschuldung	1.656.290	1.566.888
Eigenkapital	2.967.968	2.639.697
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	55,8%	59,4%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, sofern sie zur Absicherung der Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

KAPITEL 9: SONSTIGE ANGABEN

9.1. Informationen zur Geldflussrechnung

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden			
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Leasing Verbindlichkeiten	Wandelschuldver- schreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2019		959.620	0	187.505	796.269
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten					
Geldzufluss aus Darlehen	5.2	135.183	0	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	0	0
Tilgung von Anleihen		0		0	-70
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	5.1.	0	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-26.836	-2.725	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-13.807	-1.325	-1.523	-12.055
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		94.540	-4.050	-1.523	-12.125
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	261	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		13.079	44.270	4.826	14.673
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0	0
Stand am 31.12.2019		1.067.239	40.480	190.807	798.817

Die gesamten sonstigen Änderungen bezogen auf Schulden resultieren im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen laut Konzern Gewinn- und Verlustrechnung und beinhalten bei Leasingverbindlichkeiten auch den Effekt aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 sowie Zu- und Abgängen, die aber keine Auswirkungen auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit haben.

Schulden	Derivate		Eigenkapital	Gesamt
Sonstige Effekte auf Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte	Derivate Schulden		
0	-827	44.429	2.639.697	4.626.693
0	0	0	0	135.183
0	0	0	0	0
0	0	0	0	-70
0	0	0	-83.725	-83.725
-129	0	0	1	-128
-620	0	-23	0	-30.203
-484	0	-5.143	0	-34.338
-1.233	0	-5.165	-83.724	-13.282
0	0	44	0	305
0	-321	59.486	0	59.165
1.233	0	5.165	0	83.245
0	0	0	411.996	411.996
0	-1.148	103.960	2.967.968	5.168.122

Tsd. €	Anhangsangabe	Schulden		
		Sonstige verzinsliche Verbindlichkeiten	Wandelschuldve rschreibung	Anleihen
Stand am 1.1.2018 angepasst		916.549	184.334	648.447
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten				
Geldzufluss aus Darlehen	5.2.	151.763	0	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	5.2.	0	0	146.372
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	5.2.	0	-116	0
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	5.2.	-600	0	0
Erwerb von eigenen Anteilen	5.1.	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	5.1.	0	0	0
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	5.1.	0	0	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	5.2.	-101.386	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	5.2.	-15.327	-1.500	-9.136
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit		34.449	-1.616	137.236
Gesamtveränderung aus dem Erwerb von Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetrieben				
		-7.033	0	0
Auswirkungen von Wechselkursänderungen	5.2.	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	8.1.	0	0	0
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Schulden		15.655	4.786	10.586
Gesamte sonstige Änderungen, bezogen auf Eigenkapital		0	0	0
Stand am 31.12.2018		959.620	187.505	796.269

Schulden	Derivate		Eigenkapital	Gesamt
	Sonstige Effekte auf Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	Derivate Vermögenswerte		
0	-293	23.021	2.419.270	4.191.329
0	0	0	0	151.763
0	0	0	0	146.372
0	0	0	0	-116
0	0	0	0	-600
0	0	0	-4.662	-4.662
0	0	0	-74.423	-74.423
-36	0	0	0	-36
-1.230	691	0	0	-101.926
-2.591	0	-3.566	0	-32.120
-3.858	691	-3.566	-79.084	84.251
0	0	0	0	-7.033
0	0	-8	0	-8
0	-1.225	21.416	0	20.191
3.857	0	3.566	0	38.451
0	0	0	299.511	299.511
0	-827	44.429	2.639.697	4.626.693

9.2. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Haftungsverhältnisse

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.12.2019 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 106 Tsd. € (31.12.2018: 91 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2018: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von einem (31.12.2018: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2018: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.066 Tsd. € (31.12.2018: 15.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 0 Tsd. € (31.12.2018: 1.027 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen. Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei (31.12.2018: ein) Gemeinschaftsunternehmen in Österreich in Höhe von 11.443 Tsd. € (31.12.2018: 6.743 Tsd. €) und für ein Gemeinschaftsunternehmen in Osteuropa in der Höhe von 15.699 Tsd. € (31.12.2018: 15.699 Tsd. €).

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.

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa hat ein Generalunternehmer mit Schiedsklage vom 15.2.2019 beim Vienna International Arbitral Centre behauptete Ansprüche auf Zahlung von zusätzlichen Kosten und Werklohn von rund 26,27 Mio. € klageweise geltend gemacht. Die Erfolgsaussichten werden als gering eingestuft. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde eine angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie z.B. Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 296 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 208.195 Tsd. € (31.12.2018: 212.331 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 12.251 Tsd. € (31.12.2018: 2.668 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.12.2019 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftig aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 11.724 Tsd. € (31.12.2018: 8.782 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.12.2019 in Deutschland 0 Tsd. € (31.12.2018: 1.990 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

 Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesem Fall unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung von wesentlichen Sachverhalten.

9.3. Leasingverhältnisse

CA Immo Gruppe als Vermieter/Leasinggeber

Die von der CA Immo Gruppe als Vermieter abgeschlossenen Mietverträge werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen idR folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an EUR
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes
- mittel- bis langfristige Laufzeit bzw. Kündigungsverzicht

Die künftigen Zahlungen für Mindestmieterlöse aus bestehenden befristeten oder mit Kündigungsverzicht ausgestatteten Mietverträgen setzen sich am Konzernabschlussstichtag wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Im Folgejahr	211.781	201.539
Im zweiten Jahr	175.966	171.311
Im dritten Jahr	144.717	138.624
Im vierten Jahr	119.974	109.046
Im fünften Jahr	90.641	92.619
Nach mehr als 5 Jahren	203.769	228.543
Gesamt	946.847	941.682

Alle übrigen Mietverhältnisse sind kurzfristig kündbar und in obiger Tabelle nicht enthalten.

Die Mindestmieterlöse beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühest möglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters).

 Gemäß IFRS 16 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der CA Immo Gruppe als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der CA Immo Gruppe verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Die CA Immo Gruppe klassifiziert Leasingverhältnisse als Operating Lease, wenn es sich bei den zugrundeliegenden Verträgen um kein Finance Lease handelt. Finance Lease liegt vor, wenn

- am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses dem Leasingnehmer das Eigentum an dem Vermögenswert übertragen wird;
- der Leasingnehmer eine Kaufoption hat, den Vermögenswert zu einem Preis zu erwerben, der erwartungsgemäß deutlich niedriger als der zum möglichen Optionsausübungszeitpunkt beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts ist, sodass es zu Beginn des Leasingverhältnisses hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- die Laufzeit des Leasingverhältnisses umfasst den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts, auch wenn das Eigentumsrecht nicht übertragen wird;

- zu Beginn des Leasingverhältnisses entspricht der Barwert der Mindestleasingzahlungen im Wesentlichen mindestens den beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands; und
- die Leasinggegenstände haben eine spezielle Beschaffenheit, so dass sie ohne wesentliche Veränderungen nur vom Leasingnehmer genutzt werden können.

CA Immo Gruppe als Leasingnehmer

Die von der CA Immo Gruppe abgeschlossenen Mietverträge als Leasingnehmer beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien in München (bis 2022) und Frankfurt (bis 2025), gemieteten Stellplätzen, dem Leasing von PKWs, der Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fruchtgenussrechte an Grundstücken. Kaufoptionen sind nicht vereinbart.

Die CA Immo Gruppe stellt die Nutzungsrechte in den gleichen Bilanzposten dar, in dem die zugrundeliegenden Vermögenswerte dargestellt würden, wenn sie im Eigentum der CA Immo Gruppe wären. Ebenso werden die Leasingverbindlichkeiten in den Bilanzposten der verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Detailangaben gem. IFRS 16 befinden sich im jeweiligen Kapitel im Anhang, dem die Einzelangabe zuzuordnen ist: Nutzungsrechte, die gemäß IAS 40 bewertet werden, sind im Kapitel „3.1. Langfristiges Immobilienvermögen“ enthalten. Nutzungsrechte, die gemäß dem Anschaffungskostenmodell angesetzt werden, sind in den Kapiteln „3.2. Selbst genutzte Immobilien“ bzw. „3.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte“ (z.B. PKWs) enthalten. Die Leasingverbindlichkeiten werden in den Kapiteln „5.2. Verzinsliche Verbindlichkeiten“ bzw. „8.1. Finanzinstrumenten“ und „8.3. Risiken aus Finanzinstrumenten“ näher erläutert. Die Auswirkungen der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Kapiteln enthalten: Abschreibungen von Nutzungsrechten im Kapitel „2.10. Abschreibungen und Wertänderungen“ und Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten im Kapitel „2.12. Finanzierungsaufwand“.

Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse beträgt 35 Tsd. € und für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert 17 Tsd. €. Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse machen 4.217 Tsd. € aus.

 Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden bei der Bemessung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt, sofern die Ausübung einer Verlängerungsoption bzw. die Nicht-Ausübung einer Kündigungsoption hinreichend sicher ist. Dies ist jedoch ermessensbehaftet und daher können Einschätzungen künftig geändert werden. In einem ersten Schritt wird auf die zugrundeliegende Vertragslaufzeit abgestellt und nur bei Vorliegen von Indikatoren (z.B. Informationen aus Bewertungsgutachten, besonders günstige Vertragsbedingungen, geänderte Betriebserfordernisse) eine Kündigungs- oder Verlängerungsoption bei den Zahlungsströmen zur Bemessung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

 Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird in der CA Immo Gruppe auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertrag die CA Immo Gruppe dazu berechtigt, die Nutzung eines eindeutig identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Dabei ist relevant, dass die CA Immo Gruppe während des Verwendungszeitraums im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung eines identifizierten Vermögenswerts ziehen, als auch über die Nutzung desselben entscheiden kann. Ein Vermögenswert gilt jedoch nur dann als identifiziert, wenn der Lieferant kein 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.

Bei der Bilanzierung der Leasingverträge werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten („Right of use“) aktiviert und die Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die CA Immo Gruppe nimmt bestimmte Wahlrechte in Anspruch

und setzt keine Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse (kürzer als 1 Jahr), Leasingverhältnisse mit zugrundeliegenden Vermögenswerten von geringem Wert (< 5.000 €) und Software an.

Rückwirkende Anpassungen von Leasingzahlungen, beispielsweise aufgrund von Indexänderungen, werden in der laufenden Periode als variable Leasingzahlung betrachtet und erfolgswirksam erfasst. Eine Anpassung von Nutzungsrechten/Leasingverbindlichkeiten erfolgt nur auf Basis künftiger Zahlungsströme.

9.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Für die CA Immo Gruppe gelten folgende Unternehmen und Personen als nahe stehend:

- Gemeinschaftsunternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist
- assoziierte Unternehmen, an denen die CA Immo Gruppe beteiligt ist (bis 12.8.2019)
- die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- die IMMOFINANZ AG, Wien, bzw. die mit dieser verbundenen IMMOFINANZ Gruppe (bis 27.9.2018)
- die Starwood Capital Group ("Starwood") (seit 27.9.2018)

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	67.755	200.012
Ausleihungen	3.025	109
Forderungen	7.841	10.374
Verbindlichkeiten	8.616	127.190
Rückstellungen	8.345	12.858
	2019	2018
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	3.808	21.770
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-80	1.584
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.729	23.354
Sonstige Erlöse	690	2.078
Sonstige Aufwendungen	-1.092	-961
Zinserträge	902	1.043
Zinsaufwendungen	0	-2

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen und ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen beträgt 2.304 Tsd. € (31.12.2018 : 0 Tsd. €). Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten gewährte kurzfristige Darlehen in Höhe von 3.630 Tsd. € (31.12.2018: 6.244 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen enthalten langfristige Darlehen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €). Die Forderungen haben eine marktübliche Verzinsung. Die übrigen Forderungen entstammen im Wesentlichen Leistungsbeziehungen in Deutschland. In 2018 resultierten die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 118.084 Tsd. € aus einer Dividendenvorauszahlung aufgrund des Verkaufs des Tower 185, der von einem Gemeinschaftsunternehmen gehalten wurde. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Darüber hinaus wurden keine Wertberichtigungen bzw. sonstige ergebniswirksame Wertkorrekturen erfasst.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Ausleihungen	0	10.067
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-2.967	-2.387
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.967	-2.387

Im 3. Quartal 2019 erfolgte das Closing des Verkaufs der Anteile an dem assoziierten Unternehmen sowie der an diese Gesellschaft in Russland gewährten Ausleihungen. Die kumulierte erfolgswirksame Wertberichtigung von Ausleihungen inkl. Zinsen gegenüber assoziierten Unternehmen betragen am 31.12.2018 15.836 Tsd. €.

Die Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien**Vorstand**

Andreas Quint (ab 1.1.2018)
 Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
 Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
 Frank Nickel (bis 31.3.2018)
 Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 1.512 Tsd. € (2018: 7.976 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 97 Tsd. € (2018: 701 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.290 Tsd. € (2018: 1.138 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.254 Tsd. € (2018: 1.060 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 36 Tsd. € (2018: 79 Tsd. €) zusammen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 117 Tsd. € (2018: 68 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 238 Tsd. € (31.12.2018: 79 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Berichtszeitraum fielen keine variablen Vergütungsbestandteile an (2018: 4.788 Tsd. €). Im Vorjahr bestanden die Bonusauszahlungen aus Sofortzahlungen in Höhe von 2.319 Tsd. € sowie der Auszahlung des Mehrjahresbonus (Phantom Shares) im Gesamtausmaß von 2.470 Tsd. €. Die in 2018 erfolgten Bonuszahlungen beinhalteten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristiger Bonusansprüche aller anspruchsberechtigter Vorstandsmitglieder auf Basis eines Zielerreichungsgrades von 100%. Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Jahres- sowie Mehrjahres-Bonus) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. An Dr. Hans Volckens wurden ebenfalls sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche zur Zahlung fällig. Seine variable Vergütung setzte sich daher aus Bonuszahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31. Juli 2019 sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016 ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls zur Gänze ausbezahlt. Auch mit Andreas Quint wurden im Zuge des Kontrollwechsels sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen auch für ihn – keine Umwandlung in Phantom Shares.

Per 31.12.2019 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 2.773 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.254 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens 31.5.2020 zur Auszahlung gelangen. Auf die in 2020 beginnenden Tranchen aus Phantom Shares (Mehrjahresbonus)

entfällt ein Betrag von 1.520 Tsd. € (Stand per 31.12.2018: 0 Tsd. €). Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares beträgt für diese Tranche 28,98 €.

Während in 2018 Sonderzahlungen in Höhe von 1.982 Tsd. € anfielen, beliefen sich diese im Berichtsjahr auf 106 Tsd. € und beinhalteten im Wesentlichen einen Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 100 Tsd. € für Dr. Andreas Schillhofer als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Die im Zusammenhang mit dem oben erläuterten Kontrollwechsel in 2018 erfolgten Sonderzahlungen enthielten Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen von gesamt 477 Tsd. €. Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Desweiteren wurde ihm ein Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für durch seinen Vordienstgeber aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen bezahlt. Dieser Sign-On Bonus wurde bereits im Konzernabschluss zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

Vorstandsbezüge¹⁾

in Tsd. €

	Andreas Quint (CEO) seit 1.1.2018		Keegan Viscius (CIO) seit 1.11.2018		Andreas Schillhofer (CFO) seit 1.6.2019		Hans Volkert Volckens (CFO) bis 10.10.2018		Frank Nickel (CEO bzw. Mitglied des Vorstands) bis 31.3.2018		Gesamt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Grundgehalt	560	560	475	79	219	0	0	321	0	100	1.254	1.060
Sonstige Honorare ²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Leistungen ³⁾	4	4	14	9	19	0	0	45	0	21	36	79
Summe fixe Vergütung	564	564	489	88	237	0	0	365	0	121	1.290	1.138
Jahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	1.158	0	600	0	2.319
Mehrjahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	917	0	992	0	2.470
Summe variable Vergütung	0	1.120	0	0	0	0	0	2.076	0	1.593	0	4.788
<i>Verhältnis fixe zu variabler Vergütung</i>	<i>100:1</i>	<i>34:66</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>15:85</i>	<i>n.a.</i>	<i>7:93</i>	<i>100:1</i>	<i>19:81</i>
Sign-on Bonus	0	300	0	0	100	0	0	0	0	0	100	300
Retention Bonus	0	1.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
Change of Control	0	0	0	0	0	0	0	185	0	0	0	185
Abfertigungs- und Abfindungszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	292	0	57	0	349
Umzugsservice	0	0	6	28	0	0	0	0	0	0	6	28
Summe Sonderzahlungen	0	1.420	6	28	100	0	0	477	0	57	106	1.982
Beiträge in Pensionskassen	57	57	43	0	17	0	0	0	0	10	117	68
Gesamtbezüge	621	3.162	537	116	354	0	0	2.918	0	1.781	1.512	7.976

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2018 bzw. 2019 ausgezahlte Vergütungsbestandteile.

²⁾ Sonstige Vergütungen iZm der Übernahme weiterer Organmandate innerhalb der CA Immo Gruppe bzw. der Teilnahme an Gremialsitzungen (z.B. Sitzungsgelder).

³⁾ Sachbezüge (Firmenfahrzeug, Diäten und Reisespesen, etc.)

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)
Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
Richard Gregson
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Monika Wildner (ab 9.5.2019)
Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)
John Nacos (bis 9.5.2019)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
Laura Rubin (ab 28.9.2018)
Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)
Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)
Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)
Mag. (FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

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

Im Geschäftsjahr 2019 (für 2018) gelangte eine Gesamtvergütung von 380 Tsd. € (2018: 361 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 106 Tsd. € (2018: 88 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 205 Tsd. € erfasst (2018: 206 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 62 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2018: 90 Tsd. €) und 39 Tsd. € (2018: 43 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 103 Tsd. € an (2018: 74 Tsd. €). Die Beratungskosten in Höhe von 150 Tsd. € für das CFO Besetzungsverfahren wurden bereits im Konzernabschluss 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2019 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 309 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Konzernabschluss per 31.12.2019 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches

wirtschaftliches Interesse hat. Im Geschäftsjahr 2018 betraf dies einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IRE|BS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Dietrichgasse/Haidingergasse im Quartier Lände 3. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht mit einer jährlichen Miete von rund 2,3 Mio. € marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Klimt CAI S. à r.l. (vormals: SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien, vollzogen.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Zum Stichtag 31.12.2018 hielt die CA Immo Gruppe 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entsprach einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG). Im Jahr 2019 hat die CA Immo Gruppe alle von ihr gehaltenen IMMOFINANZ Aktien veräußert.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Diese wiederum ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI („SOF-XI“), einem „Discretionary Fund“, bekannt ist. SOF-XI wird von mit der Starwood Capital Group verbundenen Unternehmen kontrolliert. Starwood Capital Group ist eine weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft welche sich in Privatbesitz befindet. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

9.5. Personalstand

Die CA Immo Gruppe beschäftigte in 2019 durchschnittlich 363 Angestellte (2018: 342), wovon durchschnittlich 69 Angestellte (2018: 68) in Österreich, 211 Angestellte (2018: 189) in Deutschland und 83 Angestellte (2018: 85) bei sonstigen Tochtergesellschaften in Osteuropa beschäftigt waren.

9.6. Aufwendungen für die Abschlussprüfer

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen betreffen die Honorare des Abschlussprüfers Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Tsd. €	2019	2018
Abschlussprüfung	396	352
Sonstige Bestätigungsleistungen	486	260
Andere Beratungsleistungen	14	16
Gesamt	896	628

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird ein Aufwand für Wirtschaftsprüfung inkl. Review in Höhe von 1.394 Tsd. € (2018: 1.175 Tsd. €) ausgewiesen. Hiervon entfällt ein Betrag von 1.293 Tsd. € (2018: 1.160 Tsd. €) auf EY Gesellschaften.

9.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2020 hat die CA Immo Gruppe erfolgreich die Begebung einer 500 Mio. € fix-verzinslichen nicht nachrangigen unbesicherten Benchmark-Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% abgeschlossen.

Zur weiteren Reduktion des Zinsaufwands hat die CA Immo Gruppe ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio. € rückgekauft. Aufgrund des Erwerbs dieser Anleihen über Buchwert ist ein einmaliger negativer Ergebniseffekt in Höhe von rund 5,1 Mio. € vor Steuern im ersten Quartal 2020 zu erwarten.

Darüber hinaus hat die CA Immo Gruppe den Beschluss gefasst, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, hat die CA Immo Gruppe zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € eingebracht.

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

9.8. Neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

a) Änderung von Rechnungslegungsmethoden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben

Mit Ausnahme der folgenden Änderungen blieben die angewendeten Ausweis- und Rechnungslegungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert:

Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss

IFRS 16: Leasingverhältnisse

Der neue Standard definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstbilanzierung einheitlich für Leasingverträge einen Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Software.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe betreffen hauptsächlich Leasingverträge für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte. 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.

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt.

Im Rahmen des Umsetzungsprojekts für IFRS 16 wurden die Komponenten von Betriebskosten analysiert. IFRS 16 unterscheidet zwischen Leasingbestandteilen, sonstigen Leistungen (Nichtleasingkomponenten im Anwendungsbereich des IFRS 15) sowie Bestandteilen eines Vertrags, die nicht zu einer Erbringung einer Leistung des Leasinggebers führen. Die Analyse der Betriebskosten hat ergeben, dass die einzelnen Bestandteile der Betriebskosten separat zu würdigen und zu erfassen sind. Daher wird bei den Bestandteilen der Betriebskosten unterschieden, wo die CA Immo Gruppe eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Betriebskosten im Anwendungsbereich des IFRS 15) und solchen, durch die der Mieter keine separate Leistung erhält, die er aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (beispielsweise Grundsteuern, Gebäudeversicherungen, Aufwendungen aus Fruchtgenussrechten). Im Jahr 2018 hat die CA Immo Gruppe Betriebskosten von Immobilien im Posten Betriebskostenaufwand und die Erlöse aus Betriebskosten im Posten weiterverrechnete Betriebskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Seit 2019 stellt die CA Immo Gruppe die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 zu erfassen sind, wurden den Mieterlösen zugeordnet (10.227 Tsd. €). Damit in Verbindung stehende Aufwendungen wurden im Posten sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen erfasst (-9.992 Tsd. €) bzw. für die bilanzierten Nutzungsrechte an Grundstücken -1.100 Tsd. € Zinsaufwand und 187 Tsd. € im Neubewertungsergebnis ausgewiesen. Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden daher in den Posten Betriebskostenaufwand und weiterverrechnete Betriebskosten nur noch jene Komponenten erfasst, für die gemäß IFRS 15 eine Leistungsverpflichtung durch die CA Immo erfüllt wurde.

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 16 nicht retrospektiv (keine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) an und erfasst die Nutzungsrechte in gleicher Höhe wie die Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 16 (nicht retrospektiv, keine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) hat folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz:

Tsd. €	31.12.2018 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 16	1.1.2019 laut IFRS 16
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.755.196	31.835	3.787.031
Selbst genutzte Immobilien	5.223	9.561	14.784
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.938	957	6.895
Langfristiges Vermögen	4.690.748	42.353	4.733.100
Kurzfristiges Vermögen	664.757	0	664.757
Summe Vermögen	5.355.504	42.353	5.397.857
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital	2.639.697	0	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,3%		48,9%
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.723.749	38.573	1.762.321
Langfristige Schulden	2.167.353	38.573	2.205.926
Verzinsliche Verbindlichkeiten	219.645	3.780	223.426
Kurzfristige Schulden	548.454	3.780	552.235
Summe Eigenkapital und Schulden	5.355.504	42.353	5.397.857

Nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung der zum 31.12.2018 ausgewiesenen Mindestleasingzahlungen zu den am 1.1.2019 erfassten Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechten:

Tsd. €	31.12.2018/1.1.2019
Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018 (wie berichtet)	104.425
Nicht identifizierbare Vermögenswerte	-1.302
Leasingverhältnisse von geringem Wert	-11
Kurzfristige Leasingverhältnisse	-45
Software	-130
Leasingzahlungen zum 1.1.2019 zu bilanzieren nach IFRS 16	102.936
Zinseffekt auf Nutzungsrechte	-60.583
Nutzungsrechte/Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019 nach IFRS 16 angesetzt	42.353

Als Abzinsungssatz wurde auf den Grenzfremdkapitalzinssatz abgestellt. Basierend auf einer internen Ermittlung wird ein laufzeitadäquater Zinssatz je Land festgelegt. Der gewichtete Durchschnittszinssatz betrug zum Umstellungszeitpunkt 1.1.2019 3,28%.

Ausweismethoden

Die CA Immo Gruppe hat die Ausweismethoden gegenüber dem Konzernabschluss 2018 für die Segmentberichterstattung angepasst. Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des

Gesamtvorstands als Hauptentscheidungsträger dahingehend geändert, dass Serbien künftig Teil der übrigen Regionen ist. Daher kommt es zu einer Umgliederung zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: dem Segment Osteuropa übrige Regionen wird Serbien (bisher Osteuropa Kernregionen) zugeordnet.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Tschechien, Ungarn, Polen und Rumänien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus den Ländern Kroatien, Slowenien, Russland, Slowakei und Serbien. Die Vergleichszahlen des Jahres 2018 (inkludieren auch noch die Länder Bulgarien und Ukraine im Segment Osteuropa übrige Regionen) wurden entsprechend angepasst.

Tsd. €	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen			Bestand Änderung
2018	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand Änderung
Mieterlöse	99.778	899	100.677	10.329	0	10.329	-6.878
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0	0	0	0	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	34.498	254	34.752	3.679	0	3.679	-2.039
Betriebskostenaufwand	-36.709	-365	-37.074	-3.972	0	-3.972	2.547
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.840	-30	-4.870	-748	0	-748	268
Nettomietergebnis	92.728	757	93.485	9.288	0	9.288	-6.102
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-722	-722	0	-17	-17	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	-1.526	1.177	-349	8.825	173	8.998	0
Erlöse aus Dienstleistungen	479	0	479	0	0	0	0
Indirekte Aufwendungen	-13.781	-656	-14.437	-642	-74	-716	723
Sonstige betriebliche Erträge	391	340	731	6	0	6	-23
EBITDA	78.291	896	79.187	17.476	82	17.558	-5.402
Abschreibungen und Wertänderungen	-453	0	-453	0	0	0	1
Ergebnis aus Neubewertung	43.237	8.951	52.188	-2.707	-10	-2.717	1.736
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	121.075	9.847	130.922	14.769	72	14.841	-3.665
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung							
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	447	8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	447	8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	0
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	479	0	479	0	0	0	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	479	0	479	0	0	0	0
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	926	8.927	9.853	8.635	1.118	9.753	0
31.12.2018							
Immobilienvermögen	1.723.900	88.755	1.812.655	97.014	3.900	100.914	-96.000
Sonstiges Vermögen	136.613	18.153	154.767	4.718	16.245	20.963	37.988
Aktive latente Steuern	401	0	401	447	0	447	-5
Segmentvermögen	1.860.914	106.908	1.967.823	102.179	20.145	122.324	-58.017
Verzinsliche Verbindlichkeiten	794.916	66.214	861.130	49.218	9.448	58.666	0
Sonstige Verbindlichkeiten	47.690	9.005	56.695	2.546	7	2.553	-1.917
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.479	817	45.296	918	559	1.477	-4.780
Schulden	887.085	76.036	963.121	52.682	10.014	62.696	-6.697
Eigenkapital	973.829	30.873	1.004.702	49.498	10.131	59.628	-51.321
Investitionen	225.926	24.971	250.897	1.854	0	1.854	-1.250

Development Änderung	Osteuropa Kernregionen		Development Änderung	Osteuropa übrige Regionen		Development angepasst	Osteuropa Kernregionen		Development angepasst	Osteuropa übrige Regionen	
	Summe Änderung	Bestand Änderung		Summe Änderung	Bestand angepasst		Summe angepasst	Bestand angepasst		Summe angepasst	Bestand angepasst
0	-6.878	6.878	0	6.878	92.900	899	93.799	17.207	0	17.207	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	-2.039	2.039	0	2.039	32.459	254	32.713	5.718	0	5.718	
-1	2.546	-2.547	1	-2.546	-34.162	-365	-34.527	-6.520	0	-6.520	
0	268	-268	0	-268	-4.572	-30	-4.602	-1.016	0	-1.016	
-1	-6.103	6.102	1	6.103	86.626	757	87.383	15.390	0	15.390	
0	0	0	0	0	0	-722	-722	0	-17	-17	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	-1.526	1.177	-349	8.825	173	8.998	
0	0	0	0	0	479	0	479	0	0	0	
0	723	-723	0	-723	-13.058	-656	-13.714	-1.366	-74	-1.439	
0	-23	23	0	23	368	340	708	29	0	29	
-1	-5.403	5.402	1	5.403	72.889	896	73.785	22.878	82	22.960	
0	1	-1	0	-1	-452	0	-452	-1	0	-1	
0	1.736	-1.736	0	-1.736	44.973	8.951	53.924	-4.444	-10	-4.454	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-1	-3.666	3.665	1	3.666	117.410	9.847	127.258	18.433	72	18.506	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	447	8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	
0	0	0	0	0	447	8.927	9.374	8.635	1.118	9.753	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	479	0	479	0	0	0	
0	0	0	0	0	479	0	479	0	0	0	
0	0	0	0	0	926	8.927	9.853	8.635	1.118	9.753	
0	-96.000	96.000	0	96.000	1.627.900	88.755	1.716.655	193.014	3.900	196.914	
0	37.988	3.139	0	3.139	174.601	18.153	192.755	7.857	16.245	24.102	
0	-5	5	0	5	396	0	396	452	0	452	
0	-58.017	99.144	0	99.144	1.802.897	106.908	1.909.805	201.323	20.145	221.468	
0	0	41.127	0	41.127	794.916	66.214	861.130	90.345	9.448	99.792	
0	-1.917	1.917	0	1.917	45.773	9.005	54.778	4.462	7	4.469	
0	-4.780	4.780	0	4.780	39.699	817	40.517	5.698	559	6.257	
0	-6.697	47.824	0	47.824	880.388	76.036	956.424	100.505	10.014	110.519	
0	-51.320	51.320	0	51.320	922.508	30.873	953.381	100.818	10.131	110.949	
0	-1.250	1.250	0	1.250	224.676	24.971	249.647	3.104	0	3.104	

b) Neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen, deren Anwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hat

Im Geschäftsjahr 2019 waren erstmals die folgenden bereits in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen anzuwenden.

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1.1.2019
Änderung an IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Änderung an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen (2015-2017)	diverse	1.1.2019

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

c) Noch nicht verpflichtend anwendbare neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	Überarbeitetes Rahmenwerk der IFRS-Standards	1.1.2020
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Definition Wesentlichkeit	1.1.2020
Änderung an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	1.1.2020
Änderung an IFRS 3	Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020 ²⁾
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2023 ²⁾
Änderung an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig	1.1.2022 ²⁾

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

²⁾ Zum Bilanzstichtag noch nicht von der EU übernommen. Das Datum des Inkrafttretens lt. EU-Verordnung kann von jenem lt. IASB abweichen.

Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden von der CA Immo Gruppe nicht frühzeitig angewendet.

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 17 (Versicherungsverträge) wurde noch nicht abschließend analysiert. Die erstmalige Anwendung der übrigen neuen Regelungen wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen.

9.9. Liste der Konzerngesellschaften

In den Konzernabschluss sind neben der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidierungsart ¹⁾	Gründung/Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	VK	
Europolis Holding B.V.	Amsterdam	2	EUR	100	VK	
CA Immo d.o.o.	Belgrad	32.523.047	RSD	100	VK	
CA Immo Sava City d.o.o.	Belgrad	4.273.618.689	RSD	100	VK	
TM Immo d.o.o.	Belgrad	1.307.737.295	RSD	100	VK	
BA Business Center s.r.o.	Bratislava	7.503.200	EUR	100	VK	
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	VK	
CA Immo Real Estate Management Hungary K.ft.	Budapest	54.510.000	HUF	100	VK	
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	VK	
COM PARK Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	3.040.000	HUF	100	VK	
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	VK	
Duna Irodaház Kft.	Budapest	838.082	EUR	100	VK	
Duna Termál Hotel Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CityGate Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	13.010.000	HUF	100	VK	
Europolis Infopark Kft.	Budapest	3.000.000	HUF	100	VK	
EUROPOLIS IPW Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	54.380.000	HUF	100	VK	
Europolis Park Airport Kft.	Budapest	19.900.000	HUF	100	VK	
Europolis Tárnok Ingatlanberuhazasi Kft	Budapest	3.000.000	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	3.017.200	EUR	100	VK	
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	VK	
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	VK	
CA Immo Campus 6.1. S.R.L.	Bukarest	114.000	RON	100	VK	
CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT ROMANIA S.R.L.	Bukarest	989.570	RON	100	VK	
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. SRL	Bukarest	91.394.530	RON	100	VK	
EUROPOLIS SEMA PARK SRL	Bukarest	139.180.000	RON	100	VK	
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT SRL	Bukarest	31.500.330	RON	100	VK	
Opera Center One S.R.L.	Bukarest	27.326.150	RON	100	VK	
Opera Center Two S.R.L.	Bukarest	7.310.400	RON	100	VK	
S.C. BBP Leasing S.R.L.	Bukarest	14.637.711	RON	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
VICTORIA INTERNATIONAL PROPERTY SRL	Bukarest	216	RON	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	100	VK	
CA Immo Elf GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo GB Eins GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
CA Immo GB Eins Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Sechzehn GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Spreebogen Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zehn GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Zwölf Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CM Komplementär F07-888 GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	94,9	VK	
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49 ³⁾	AEJV	
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	VK	
ALBERIQUE LIMITED	Limassol	1.325	EUR	100	VK	
BEDELLAN PROPERTIES LIMITED i.L.	Limassol	12.705	EUR	100	VK	
EPC KAPPA LIMITED i.L.	Limassol	12.439	EUR	100	VK	
EPC LAMBDA LIMITED i.L.	Limassol	458.451	EUR	100	VK	
EPC LEDUM LIMITED i.L.	Limassol	14.053	EUR	100	VK	
EPC OMIKRON LIMITED i.L.	Limassol	57.114	EUR	100	VK	
EPC PI LIMITED i.L.	Limassol	2.310	EUR	100	VK	
EPC PLATINUM LIMITED i.L.	Limassol	2.864	EUR	100	VK	
EPC RHO LIMITED i.L.	Limassol	2.390	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
EPC THREE LIMITED i.L.	Limassol	2.491.634	EUR	100	VK	
EPC TWO LIMITED i.L.	Limassol	970.092	EUR	100	VK	
EUROPOLIS REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT LIMITED i. L.	Limassol	2.500	EUR	100	VK	
OPRAH ENTERPRISES LIMITED i.L.	Limassol	3.411	EUR	100	VK	
HARILDO LIMITED i.L.	Nikosia	1.500	EUR	50	AEJV	
VESESTO LIMITED i.L.	Nikosia	1.700	EUR	50	AEJV	
4P - Immo. Praha s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	VK	
CA Immo Real Estate Management 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	47.016.000	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 Wspólna Sp. z o.o.	Warschau	46.497.000	PLN	100	VK	
CA Immo Sienna Center Sp.z o.o.	Warschau	116.912.640	PLN	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
BIL-S Superädifikatsverwaltungs GmbH	Wien	70.000	EUR	100	VK	
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	100	VK	
CA Immo Galleria Liegenschaftsverw. GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo Germany Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immo LP GmbH	Wien	146.000	EUR	100	VK	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
CA Immobilien Anlagen Bet Fin KG	Wien	14.811	EUR	100	VK	
CA Immo-RI-Residential Prop Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	AEJV	
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	AEJV	
Erdberger Lände 26 Projekt GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Alpha Holding GmbH	Wien	36.336	EUR	100	VK	
EUROPOLIS CE Rho Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
EUROPOLIS GmbH	Wien	5.000.000	EUR	100	VK	
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	VK	
PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH	Wien	35.000	EUR	100	VK	
Europolis Zagrebtower d.o.o.	Zagreb	15.347.000	HRK	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Die CA Immo Gruppe hält zum 31.12.2019 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/ Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Bärenquellbrauerei Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin DGSB Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 03 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Europaplatz 04 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
CA Immo Berlin Hallesches Ufer GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 7 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 8 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier 9 GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Lehrter Stadtquartier Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 01 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Mitte 02 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Beteiligungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer GmbH & Co. KG	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Berlin Schöneberger Ufer Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 2,1 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark MK 3 Projekt GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Düsseldorf BelsenPark Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidierung in 2019 ²⁾
CA Immo Frankfurt Karlsruher Straße Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt Nord 4 Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE Betriebs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Frankfurt ONE GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MI 1 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München MK 6 - Arnulfpark Grundstucksverwertungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	
omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH	Frankfurt	100.000	EUR	100	VK	
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	50	AEJV	
Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen MI GmbH & Co. KG	Frankfurt	5.000	EUR	100	VK	G
Baumkirchen MI Verwaltungs GmbH	Frankfurt	25.000	EUR	100	VK	G
Baumkirchen MK GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen MK Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Baumkirchen WA 1 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 1 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 2 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 GmbH & Co. KG	Grünwald	10.000	EUR	50	AEJV	
Baumkirchen WA 3 Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
CA Immo Bayern Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Fonds Services GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Ambigon Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	100	VK	
CA Immo München Nymphenburg Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern GmbH & Co. KG	Grünwald	255.646	EUR	100	VK	
CA Immo Projektentwicklung Bayern Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.565	EUR	100	VK	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	Grünwald	105.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien GmbH & Co. KG	Grünwald	5.000	EUR	33,32 ³⁾	AEJV	
CPW Immobilien Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	33,34 ³⁾	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Grünwald	16.000	EUR	50	AEJV	
Eggarten Projektentwicklung Verwaltung GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	
Kontorhaus Arnulfpark Betriebs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
Kontorhaus Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	99,93	VK	
Kontorhaus Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark GmbH & Co. KG	Grünwald	100.000	EUR	100	VK	
SKYGARDEN Arnulfpark Verwaltungs GmbH	Grünwald	25.000	EUR	50	AEJV	

¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital	Währung	Beteiligung in %	Konsolidie- rungsart ¹⁾	Gründung/ Erstkonsolidier- ung in 2019 ²⁾
Congress Centrum Skyline Plaza Beteiligung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza GmbH & Co. KG	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
Congress Centrum Skyline Plaza Verwaltung GmbH	Hamburg	25.000	EUR	50	AEJV	
REC Frankfurt Objektverwaltungsgesellschaft mbH i.L.	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	
Marina Zollhafen GmbH	Mainz	25.000	EUR	37,5 ³⁾	AEJV	
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG	Mainz	1.200.000	EUR	50,1 ³⁾	AEJV	
SEG Kontorhaus Arnulfpark Beteiligungsgesellschaft mbH	München	25.000	EUR	99	VK	
Skyline Plaza Generalübernehmer GmbH & Co. KG	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Skyline Plaza Generalübernehmer Verwaltung GmbH	Oststeinbek	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 Verwaltungs-GmbH	Ulm	25.000	EUR	50	AEJV	
Boulevard Süd 4 GmbH & Co. KG	Ulm	200.000	EUR	50	AEJV	

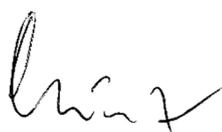
¹⁾ VK Vollkonsolidierung; AEJV at equity Konsolidierung Gemeinschaftsunternehmen

²⁾ G Gründung; E Erwerb

³⁾ Gemeinschaftliche Führung

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS §124 ABS. 1 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immo Gruppe ausgesetzt ist.

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

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

Wir haben den Konzernabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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 Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 4.292.893 sowie Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 817.107. Darüber hinaus ist in dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ein Ergebnis aus Neubewertung von TEUR 462.767 erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung) werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen

wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel „3.1 Langfristiges Immobilienvermögen“ im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe von 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

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen 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 betrügerisches 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 kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des

Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk). Von den sonstigen Informationen haben wir den „Konsolidierten-Corporate-Governance-Bericht“ vor dem Datum des Bestätigungsvermerkes erhalten. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht sowie die darin enthaltenen übrigen sonstigen Informationen werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten zu den sonstigen Informationen, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 25. März 2020

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019	189
Bilanz zum 31.12.2019	189
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	191
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	192
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2019	213
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	215

BEILAGE 2

Lagebericht	216
Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	237
Bestätigungsvermerk	238

Kontakt/Disclaimer/Impressum	244
------------------------------	-----

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	427.323,57	271
	427.323,57	271
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	250.895.108,46	241.736
davon Grundwert: 47.250.999,81 €; 31.12.2018: 41.016 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.474.452,69	729
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	613
	252.369.561,15	243.078
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.600.186.367,59	2.716.231
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	680.530.054,53	752.583
3. Beteiligungen	273.352,50	273
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	3.589
	3.280.989.775,62	3.472.676
	3.533.786.660,34	3.716.025
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	1.594.158,25	160
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	29.123.326,29	30.164
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	12
4. Sonstige Forderungen	1.280.479,61	15
	31.997.964,15	30.351
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	60.285.208,70	95.066
	92.283.172,85	125.418
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.837.412,31	4.772
D. Aktive latente Steuern	0,00	1.141
	3.629.907.245,50	3.847.356

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	- 42.020.868,99	- 42.021
	676.315.733,73	676.316
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	907.529.931,54	944.552
davon Gewinnvortrag: 860.826.542,40 €; 31.12.2018: 766.007 Tsd. €		
	2.480.708.128,94	2.517.730
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	297.434,77	307
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	336.193,00	182
2. Steuerrückstellungen	1.240.000,00	2.816
3. Rückstellung für latente Steuern	352.252,52	0
4. Sonstige Rückstellungen	17.931.526,76	12.371
	19.859.972,28	15.369
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	990.000.000,00	990.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2018: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 990.000.000,00 €; 31.12.2018: 990.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.908.470,85	109.684
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 29.571.269,85 €; 31.12.2018: 25.499 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 82.337.201,00 €; 31.12.2018: 84.185 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	635.774,91	969
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 471.838,20 €; 31.12.2018: 730 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 163.936,71 €; 31.12.2018: 239 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.046.792,48	195.206
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 5.046.792,48 €; 31.12.2018: 195.206 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	15.288.045,64	15.933
davon aus Steuern: 381.340,59 €; 31.12.2018: 671 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 114.529,72 €; 31.12.2018: 188 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.288.045,64 €; 31.12.2018: 15.933 Tsd. €		
	1.122.879.083,88	1.311.792
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 50.377.946,17 €; 31.12.2018: 237.368 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.072.501.137,71 €; 31.12.2018: 1.074.424 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.162.625,63	2.158
	3.629.907.245,50	3.847.356

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	€	2019 €	Tsd. €	2018 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		28.882.740,68		31.120
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	6.235.393,53		8.886	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.562.302,98		381	
c) Übrige	676.064,06	8.473.760,57	331	9.598
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	- 11.642.642,67		- 13.016	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.327.541,07	- 13.970.183,74	- 2.528	- 15.544
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 264.298,66 €; 2018: 231 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 263.572,99 €; 2018: 227 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.658.178,03 €; 2018: 1.968 Tsd. €				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 17.367.167,59		- 6.802
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 9.571.296,18 €; 2018: 0 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	- 548.689,85		- 1.087	
b) Übrige	- 15.917.525,94	- 16.466.215,79	- 17.286	- 18.373
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		- 10.447.065,87		- 1
7. Erträge aus Beteiligungen		192.269.202,01		28.131
davon aus verbundenen Unternehmen: 182.882.005,71 €; 2018: 28.004 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.803.073,10		21.461
davon aus verbundenen Unternehmen: 21.527.612,35 €; 2018: 20.975 Tsd. €				
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.705,41		1
davon aus verbundenen Unternehmen: 11.190 €; 2018: 0 Tsd. €				
10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen		6.487.304,36		163.054
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen, davon		- 138.603.405,61		- 7.496
a) Abschreibungen: 137.045.302,59 €; 2018: 5.572 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 380.188,99 €; 2018: 1.043 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 137.462.201,05 €; 2018: 6.454 Tsd. €				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 29.187.799,41		- 24.913
davon betreffend verbundene Unternehmen: 1.961.570,34 €; 2018: 2.587 Tsd. €				
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		52.780.079,86		180.238
14. Ergebnis vor Steuern		42.333.013,99		180.237
15. Steuern vom Einkommen		4.370.375,15		2.960
davon latente Steuern: Aufwand 1.493.287,59 €; 2018: Ertrag 1.616 Tsd. €				
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		46.703.389,14		183.197
17. Zuweisung Gewinnrücklagen für eigene Aktien		0,00		- 4.652
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		860.826.542,40		766.007
19. Bilanzgewinn		907.529.931,54		944.552

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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. 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 und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Bei Zinsforderungen werden die beizulegenden Werte aus dem IFRS-Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft abgeleitet.

3. Rechnungsabgrenzungen

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Disagios und eine finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Investitionszuschüsse von Mietern und Vorauszahlungen dargestellt.

4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2019 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 490 % (31.12.2018: 252 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,25 % (31.12.2018: 0,17 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 4 % für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Es wurden die gleichen Parameter wie im Vorjahr für die Rückstellungsberechnung verwendet. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2019 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 14 inländische Gruppenmitglieder (2018: 14).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22%, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25%, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitglieds oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2019 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 28.698 Tsd. € (31.12.2018: 25.935 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2019 sind keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

9. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

10. Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 8 Objekte (31.12.2018: 8 Objekte).

In 2019 enthielten die Zugänge der geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau keine (31.12.2018: 104 Tsd. €) Fremdkapitalzinsen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 9.571 Tsd. € (2018: 0 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 6.235 Tsd. € (2018: 8.869 Tsd. €) vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 137.045 Tsd. € (2018: 5.572 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 5.767 Tsd. € (2018: 147.596 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.600.186 Tsd. € (31.12.2018: 2.716.231 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen und aus der Umwandlung einer Forderung in Eigenkapital. Die Abgänge resultierten im Wesentlichen aus dem Verkauf von einer Tochtergesellschaft in Slowenien sowie Kapitalherabsetzungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	240.787	240.787
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	59.703	54.424
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	41.389	44.689
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	37.200	38.170
RCP Amazon, s.r.o., Prag	33.888	35.388
Europolis Holding B.V., Amsterdam	31.690	31.690
Vaci 76 Kft, Budapest	30.876	33.076
BA Business Center s.r.o., Bratislava	28.000	28.000
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	25.500	25.500
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	23.400	23.400
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.239	20.639
Visionary Prague, s.r.o., Prag	0	32.027
CAINE B.V., Hoofddorp	0	30.493
Sonstige unter 20 Mio. €	107.858	114.300
	680.530	752.583

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 18.010 Tsd. € (31.12.2018: 15.422 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Ausleihungen gegenüber der ZAO Avielen AG, St. Petersburg, wurden in 2019 getilgt. Es gibt keine sonstigen Ausleihungen (31.12.2018: 0 Tsd. €) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 1.594 Tsd. € (31.12.2018: 160 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen eine Forderung auf Grund einer vorzeitigen Mietvertragsauflösung und ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	944	2.224
Forderungen aus Zinsen	20.976	23.299
Forderungen aus Steuerumlagen	7.203	4.641
	29.123	30.164

In den sonstigen Forderungen in Höhe von 1.280 Tsd. € (31.12.2018: 15 Tsd. €) sind im Wesentlichen Forderungen aus Verrechnungen von Sonderwünschen für Investitionen in Mietflächen enthalten. Die Reduzierung der Einzelwertberichtigung beträgt in 2019 3.084 Tsd. € (2018: 505 Tsd. €). Diese hohe Veränderung resultiert aus dem Verkauf einer Forderung gegenüber der ZAO Avielen AG, St. Petersburg.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Disagio Anleihen	3.680	4.488
Sonstige	157	284
	3.837	4.772

d) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2018: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2018: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2018: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2018: 42.020.868,99 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.á r.l.), Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sieben von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertetern.

Im November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Der Rückkauf erfolgte für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. In 2018 wurden aus diesem Programm insgesamt 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben

Per 31.12.2019 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2018: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% (31.12.2018: 5,8%) der stimmberechtigten Aktien.

In 2019 wurde eine Dividende in Höhe von 0,90 € (2018: 0,80 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 83.725 Tsd. € (2018: 74.423 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2019 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 907.530 Tsd. € (31.12.2018: 944.552 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre. Zum 31.12.2018 gab es eine Ausschüttungssperre in Höhe der aktiven latenten Steuer von 1.141 Tsd. €.

Zum Stichtag 31.12.2019 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung mit Hauptversammlungsbeschluss vom 9.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 0,90 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 13.5.2019 auf 30,1704 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

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

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 53.663
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	42.021
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	53.663
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.021	42.021

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10% des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Veränderung der Gewinnrücklagen stellt sich wie folgt dar.

Tsd. €	2019	2018
Stand am 1.1.	42.021	40.582
Erwerb eigene Anteile gesamt	0	- 4.652
Umbuchung Nominale eigene Anteile ins Grundkapital	0	1.439
Zuweisung Gewinnrücklagen	0	4.652
Stand am 31.12.	42.021	42.021

e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhalten in Vorjahren gewährte Zuschüsse vom Land Wien für innovatives Bauen für den Umbau Erdberger Lände in Höhe von 320Tsd. € sowie für eine Photovoltaik-Anlage am Handelskai in Höhe von 31 Tsd. €, die über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst werden.

f) Rückstellungen für latente Steuern / Aktive latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Grundstücke und Bauten	10.987	14.785
Personengesellschaften	3.423	- 13.753
Wertpapiere	0	- 7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 2	- 8
Nebenkosten Anleihen	- 3.565	- 3.494
Nebenkosten Bankkredite	- 630	- 908
Rückstellungen für Abfertigungen	- 57	- 139
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 4.587	- 1.636
Bemessungsgrundlage 25% Steuersatz	5.569	- 5.160
Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3% Steuersatz)	559	4.965
Daraus resultierende Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	1.409	- 1.141
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 1.057	0
Stand am 31.12.	352	- 1.141

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Stand am 1.1. aktive latente Steuer / Rückstellung passive latente Steuer	- 1.141	475
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	1.141	- 1.141
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	352	- 475
Stand am 31.12. Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	352	- 1.141

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 336 Tsd. € (31.12.2018: 182 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.240 Tsd. € (31.12.2018: 2.816 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Prämien	5.469	2.984
Derivatgeschäfte	5.289	1.868
Bauleistungen	3.440	3.434
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	1.173	574
Personal (Urlaube und Überstunden)	827	695
Eintragungsgebühr Grundbuch	420	420
Grunderwerbsteuer	150	1.560
Sonstige	1.164	836
	17.932	12.371

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) ist die Teilnahme am LTI-Programm freiwillig. Das Programm ist revolving, hat eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzt ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wird jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wird die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wird die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wird an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum liegt bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgen in Cash. Im Vergütungssystem des Vorstands wurde das LTI-Programm ab 2015 durch den Einsatz von Phantomaktien abgelöst.

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Vorstand orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Sie ist mit 200% des Jahresbruttogehalts beschränkt. Eine Hälfte der variablen Vergütung ist als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt. Die andere Hälfte orientiert sich an der Outperformance von folgenden, jährlich vom Vergütungsausschuss definierten Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtet sich nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wird. Die Auszahlung der leistungsbezogenen Vergütung besteht zu 50% aus Sofortzahlungen (Short Term Incentive). Die restlichen 50% werden auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Die Auszahlung der Phantomaktien erfolgt in drei gleichen Teilen in Cash – nach zwölf, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive) zum Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen, wobei das neue Programm ab dem Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung kommen wird. Dadurch werden der Teilnehmerkreis, die Teilnahmebedingungen sowie die Performanceindikatoren künftig geändert.

Bei derartigen anteilsbasierten Vergütungen, die in bar abgegolten werden, wird die entstandene Schuld in Höhe des beizulegenden Zeitwerts als Rückstellung erfasst. Bis zur Begleichung der Schuld wird der beizulegende Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2019 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	640.000	350.000	990.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.571	48.433	33.904	111.908
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	472	164	0	636
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	5.047	0	0	5.047
Sonstige Verbindlichkeiten	15.288	0	0	15.288
Summe	50.378	688.597	383.904	1.122.879

31.12.2018 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	0	465.000	525.000	990.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.499	7.433	76.752	109.684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	730	239	0	969
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	195.206	0	0	195.206
Sonstige Verbindlichkeiten	15.933	0	0	15.933
Summe	237.368	472.672	601.752	1.311.792

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2019 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2015-2022	175.000	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2023	150.000	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2016-2021	140.000	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
	990.000			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 111.908 Tsd. € (31.12.2018: 109.684 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

In dem Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Bauleistungen und Hafrücklässe sowie allgemeine Verwaltungsaufwendungen enthalten.

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 4.870 Tsd. € (31.12.2018: 194.923 Tsd. €) konzerninterne Darlehen und mit 177 Tsd. € (31.12.2018: 283 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 14.265 Tsd. € (31.12.2018: 12.848 Tsd. €), Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Investitionzuschüsse von Mietern	5.686	1.636
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	477	522
	6.163	2.158

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2019 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2019 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2018 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	50.409	€	38.503	23.967
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	286	€	286	1.934
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	673	€	673	288
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	26.442	€	26.442	22.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	1.027
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	3.100	€	3.100	4.789
	81.610		69.704	54.447

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

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 819 Tsd. € (31.12.2018: 714 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.798 Tsd. € (31.12.2018: 3.356 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 707 Tsd. € (31.12.2018: 635 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.536 Tsd. € (31.12.2018: 3.163 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht bis 31.12.2026 vereinbart wurde.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender	davon als
Beginn	Ende	31.12.2019	per 31.12.2019		Zeitwert 31.12.2019	Rückstellungen angesetzt 31.12.2019
12/2016	12/2024	9.788	0,44%	3M-EURIBOR	-270	-270
06/2017	06/2027	11.148	0,79%	3M-EURIBOR	-643	-643
06/2017	06/2027	28.731	0,76%	3M-EURIBOR	-1.549	-1.549
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	-2.828	-2.828
		79.867			-5.289	-5.289

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-zinssatz	Beizulegender	davon als
Beginn	Ende	31.12.2018	per 31.12.2018		Zeitwert 31.12.2018	Rückstellungen angesetzt 31.12.2018
12/2016	12/2024	10.440	0,44%	3M-EURIBOR	- 116	- 116
06/2017	06/2027	11.388	0,79%	3M-EURIBOR	- 206	- 206
06/2017	06/2027	29.686	0,76%	3M-EURIBOR	- 504	- 504
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	- 1.041	- 1.041
		81.714			- 1.867	- 1.867

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

11. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2019	2018
Mieterträge Immobilien	14.039	13.352
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.631	4.271
Managementenerlöse	9.012	13.220
Sonstige Umsatzerlöse	1.201	277
	28.883	31.120

Nach Regionen

Tsd. €	2019	2018
Österreich	21.335	19.635
Deutschland	201	3.892
Osteuropa	7.347	7.593
	28.883	31.120

Sonstige betriebliche ErträgeErträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen

Tsd. €	2019	2018
Zuschreibung laufendes Jahr	6.235	8.869
Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagen	0	17
	6.235	8.886

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausländische Grunderwerbsteuer und Beratungskosten.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 676 Tsd. € (2018: 331 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 13.970 Tsd. € (2018: 15.544 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 69 Dienstnehmer (2018: 67) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	191	153
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	73	78
	264	231

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

Tsd. €	2019	2018
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	159	- 60
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 5	2
Zahlungen Abfertigung Vorstände und leitende Angestellte	0	115
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	78	126
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	32	44
	264	227

Abschreibungen

Tsd. €	2019	2018
Abschreibung immaterielles Vermögen	149	250
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.315	6.344
Außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	9.571	0
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	276	200
Geringwertige Wirtschaftsgüter	56	8
	17.367	6.802

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 549 Tsd. € (2018: 1.087 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 207 Tsd. € (2018: 207 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern 341 Tsd. € (2018: 879 Tsd. €, davon 386 Tsd. € für Vorjahre).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2019	2018
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.431	4.069
Instandhaltungsaufwendungen	1.513	1.646
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.043	748
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	265	793
Sonstige	304	500
Zwischensumme	7.556	7.756
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.992	3.385
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	890	805
Kosten der Begebung der Anleihen	747	1.044
Büromiete inklusive Betriebskosten	652	636
Reisekosten	512	648
Aufsichtsratsvergütungen	435	483
Verwaltungs- und Managementkosten	388	1.041
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	252	239
Weiterbelastung Konzernunternehmen	238	99
Sonstige	1.256	1.150
Zwischensumme	8.362	9.530
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	15.918	17.286

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 191.517 Tsd. € (2018: 27.079 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 752 Tsd. € (2018: 1.052 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen einer Barvorlage an eine Tochtergesellschaft.

Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:

Tsd. €	2019	2018
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	5.767	147.596
Verkauf von Finanzanlagen	720	15.458
	6.487	163.054

Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen

Tsd. €	2019	2018
Abschreibung von Finanzanlagen	137.045	5.572
Wertberichtigung Zinsen	380	1.043
Verlust aus dem Abgang	1.178	881
	138.603	7.496
davon ausschüttungsbedingt	136.736	3.111

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2019	2018
Zinsaufwendungen Anleihen	19.964	17.623
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	1.962	2.587
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.499	2.399
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	4.408	1.774
Sonstige	355	530
	29.188	24.913

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2019	2018
Steuerumlage Gruppenmitglieder	7.251	4.714
Körperschaftsteuer	- 1.388	- 3.270
Latente Steuern	- 1.493	1.616
Sonstige	0	- 100
Steuerertrag	4.370	2.960

SONSTIGE ANGABEN**12. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immo Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

13. Organe

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender
Jeffrey G. Dishner, Stv. Des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)
Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden
Richard Gregson
Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler
Michael Stanton
Dr. Monika Wildner, LL.M. (ab 9.5.2019)
Prof. Dr. Sven Bienert (bis 26.10.2018)
Dipl.-BW Gabriele Düker (bis 25.10.2018)
John Nacos (bis 9.5.2019)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)
Laura Rubin (ab 28.9.2018)
Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)
Mag. Stefan Schönauer (bis 27.9.2018)
Dr. Oliver Schumy (bis 27.9.2018)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)
Mag. Nicole Kubista
Mag. (FH) Sebastian Obermair
Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)
Mag.(FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

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

Im Geschäftsjahr 2019 (für 2018) gelangte eine Gesamtvergütung von 380 Tsd. € (2018: 361 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 106 Tsd. € (Vorjahr: 88 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2019 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 205 Tsd. € erfasst (2018: 206 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 62 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2018: 90 Tsd. €) und 39 Tsd. € (2018: 43 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 103 Tsd. € an (2018: 74 Tsd. €). Die Beratungskosten in Höhe von 150 Tsd. € für das CFO Besetzungsverfahren wurden bereits im Jahresabschluss 2018 berücksichtigt. An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2019 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 309 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2019 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo Gruppe zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat.

Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Im Geschäftsjahr 2018 betraf dies einen zwischen der CA Immo AG und der Universitätsstiftung für Immobilienwirtschaft IREBS am 16.9.2014 erstmals abgeschlossenen und zuletzt Anfang 2018 verlängerten Schenkungsvertrag, wonach die Stiftung einen jährlichen zweckgebundenen Betrag in Höhe von 25 Tsd. € von CA Immo AG erhält und hiervon 50% dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Sven Bienert im Rahmen seiner Lehr- bzw. Forschungsaktivitäten am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft frei zur Verfügung stehen. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m² Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Dietrichgasse/Haidingergasse im Quartier Lände 3. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht mit einer jährlichen Miete von rund 2,3 Mio. € marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Klimt CAI S. à r.l. (vormals: SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.), eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkaufte. Die Transaktion wurde am 27.9.2018, nach Genehmigung der Kartellbehörden und Zustimmung des Vorstands von CA Immo AG zur Übertragung der vier Namensaktien, vollzogen.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hat im Jahr 2019 alle gehaltenen IMMOFINANZ Aktien veräußert. Zum Stichtag 31.12.2018 hielt die CA Immo Gruppe 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entsprach einem Anteil von ca. 4,4% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG). Im Jahr 2019 hatte die CA Immo Gruppe alle von ihr gehaltenen IMMOFINANZ Aktien veräußert.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l.) 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Diese wiederum ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als Starwood Global Opportunity Fund XI („SOF-XI“), einem „Discretionary Fund“, bekannt ist. SOF-XI wird von mit der Starwood Capital Group verbundenen Unternehmen kontrolliert. Starwood Capital Group ist eine weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft welche sich in Privatbesitz befindet. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

Vorstand

Andreas Quint (ab 1.1.2018)
Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)
Keegan Viscius (ab 1.11.2018)
Frank Nickel (bis 31.3.2018)
Dr. Hans Volckens (bis 10.10.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 1.512 Tsd. € (2018: 7.976 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 97 Tsd. € (2018: 701 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.290 Tsd. € (2018: 1.138 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.254 Tsd. € (2018: 1.060 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reise-spesen) in Höhe von 36 Tsd. € (2018: 79 Tsd. €) zusammen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 117 Tsd. € (2018: 68 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 238 Tsd. € (31.12.2018: 79 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Berichtszeitraum fielen keine variablen Vergütungsbestandteile an (2018: 4.788 Tsd. €). Im Vorjahr bestanden die Bonuszahlungen aus Sofortzahlungen in Höhe von 2.319 Tsd. € sowie der Auszahlung des Mehrjahresbonus (Phantom Shares) im Gesamtausmaß von 2.470 Tsd. €. Die in 2018 erfolgten Bonuszahlungen beinhalteten die Abgeltung sämtlicher kurz-, mittel- und langfristiger Bonusansprüche aller anspruchsberechtigter Vorstandsmitglieder auf Basis eines Zielerreichungsgrades von 100%. Frank Nickel erhielt im Rahmen der vorzeitigen Beendigung seines Dienstvertrages sämtliche bestehenden Bonusansprüche (Jahres- sowie Mehrjahres-Bonus) in Höhe von 1.593 Tsd. € vorzeitig ausbezahlt. An Dr. Hans Volckens wurden ebenfalls sämtliche seit 2016 ausstehende Bonusansprüche zur Zahlung fällig. Seine variable Vergütung setzte sich daher aus Bonuszahlungen für die Jahre 2017, 2018 (jeweils 350 Tsd. €) und anteilig bis einschließlich 31.7.2019 sowie einem Sonderbonus für das Geschäftsjahr 2017 (50 Tsd. €) zusammen. Sämtliche seit dem Geschäftsjahr 2016 ursprünglich mit einer Haltefrist versehenen 18.017 Stück Phantom Shares wurden zu einem vereinbarten Preis von 32,00 € je Aktie bewertet und ebenfalls zur Gänze ausbezahlt. Auch mit Andreas Quint wurden im Zuge des Kontrollwechsels sämtliche für das Geschäftsjahr 2018 anfallenden Bonuszahlungen (1.120 Tsd. €) vorzeitig bereinigt und per 31.10.2018 zur Gänze in cash ausbezahlt. Es erfolgte – wie ansonsten im Vergütungssystem vorgesehen auch für ihn – keine Umwandlung in Phantom Shares.

Per 31.12.2019 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 2.773 Tsd. € (31.12.2018: 0 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.254 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens bis 31.5.2020 zur Auszahlung gelangen. Auf die in 2020 beginnenden Tranchen aus Phantom Shares (Mehrjahresbonus) entfällt ein Betrag von 1.520 Tsd. € (Stand per 31.12.2018: 0 Tsd. €). Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares beträgt für diese Tranche 28,98 €.

Während in 2018 Sonderzahlungen in Höhe von 1.982 Tsd. € anfielen, beliefen sich diese im Berichtsjahr auf 106 Tsd. € und beinhalteten im Wesentlichen einen Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 100 Tsd. € für Dr. Andreas Schillhofer als Ersatz für aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen seines Vordienstgebers. Die im Zusammenhang mit dem oben erläuterten Kontrollwechsel in 2018 erfolgten Sonderzahlungen enthielten Ausgleichs- und Abfertigungszahlungen von gesamt 477 Tsd. €. Andreas Quint erhielt im Zuge des Kontrollwechsels für seinen Verbleib bei CA Immo einen Retention Bonus (Halteprämie) in Höhe von 1.120 Tsd. €. Desweiteren wurde ihm ein Antrittsbonus (Sign-on Bonus) in Höhe von 300 Tsd. € als Ersatz für durch seinen Vordienstgeber aufgrund seines vorzeitigen Austritts nicht gewährte Bonuszahlungen bezahlt. Dieser Sign-On Bonus wurde bereits zum 31.12.2017 bilanziell berücksichtigt.

VORSTANDSBEZÜGE¹⁾

Tsd. €	Andreas Quint (CEO) seit 1.1.2018		Keegan Viscius (CIO) seit 1.11.2018		Andreas Schillhofer (CFO) seit 1.6.2019		Hans Volkert Volckens (CFO) bis 10.10.2018		Frank Nickel (CEO bzw. Mitglied des Vorstands) bis 31.3.2018		Gesamt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Grundgehalt	560	560	475	79	219	0	0	321	0	100	1.254	1.060
Sonstige Honorare ²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Leistungen ³⁾	4	4	14	9	19	0	0	45	0	21	36	79
Summe fixe Vergütung	564	564	489	88	237	0	0	365	0	121	1.290	1.138
Jahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	1.158	0	600	0	2.319
Mehrjahresbonus	0	560	0	0	0	0	0	917	0	992	0	2.470
Summe variable Vergütung	0	1.120	0	0	0	0	0	2.076	0	1.593	0	4.788
<i>Verhältnis fixe zu variabler Vergütung</i>	<i>100:1</i>	<i>34:66</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>100:1</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>15:85</i>	<i>n.a.</i>	<i>7:93</i>	<i>100:1</i>	<i>19:81</i>
Sign-on Bonus	0	300	0	0	100	0	0	0	0	0	100	300
Retention Bonus	0	1.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.120
Change of Control	0	0	0	0	0	0	0	185	0	0	0	185
Abfertigungs- und Abfindungszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	292	0	57	0	349
Umzugsservice	0	0	6	28	0	0	0	0	0	0	6	28
Summe Sonderzahlungen	0	1.420	6	28	100	0	0	477	0	57	106	1.982
Beiträge in Pensionskassen	57	57	43	0	17	0	0	0	0	10	117	68
Gesamtbezüge	621	3.162	537	116	354	0	0	2.918	0	1.781	1.512	7.976

¹⁾ Die Darstellung enthält ausschließlich in 2018 bzw. 2019 ausgezahlte Vergütungsbestandteile.

²⁾ Sonstige Vergütungen iZm der Übernahme weiterer Organmandate innerhalb der CA Immo Gruppe bzw. der Teilnahme an Gremialsitzungen (z.B. Sitzungsgelder).

³⁾ Sachbezüge (Firmenfahrzeug, Diäten und Reisespesen, etc.)

14. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 69 Angestellte (2018: 67).

15. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immo AG enthalten ist.

16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2020 hat die CA Immo AG erfolgreich die Begebung einer 500 Mio. € fix-verzinslichen nicht nachrangigen unbesicherten Benchmark-Anleihe mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875% abgeschlossen.

Darüber hinaus hat die CA Immo AG ausstehende Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98,5 Mio. € rückgekauft.

Weiters hat die CA Immo AG den Beschluss gefasst, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, hat die CA Immo AG zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € eingebracht.

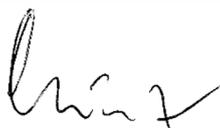
Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo AG, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo AG setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo AG so gering wie möglich zu halten.

17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 907.529.931,54 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028.299,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 814.501.632,54 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Da die Dauer der COVID-19 Krise, deren finanziellen, allgemeinen geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sowie der Zeitpunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2020 nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderung vor.

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	2.601.366,80	304.796,94	47.971,00	0,00	2.858.192,74
	2.601.366,80	304.796,94	47.971,00	0,00	2.858.192,74
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	288.924.528,66	19.197.816,00	0,00	612.930,21	308.735.274,87
	339.583.469,74	19.197.816,00	0,00	612.930,21	359.394.215,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.266.231,43	1.077.027,47	468.776,76	0,00	3.874.482,14
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	612.930,21	0,00	0,00	- 612.930,21	0,00
	343.462.631,38	20.274.843,47	468.776,76	0,00	363.268.698,09
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.795.889.591,89	3.683.355,27	46.523.019,70	30.492.500,47	2.783.542.427,93
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	758.422.554,67	5.278.739,91	46.529.747,58	- 30.492.500,47	686.679.046,53
3. Beteiligungen	281.576,92	0,00	7.325,42	0,00	274.251,50
4. Sonstige Ausleihungen	29.295.009,35	0,00	6.425.009,35	0,00	22.870.000,00
	3.583.888.732,83	8.962.095,18	99.485.102,05	0,00	3.493.365.725,96
	3.929.952.731,01	29.541.735,59	100.001.849,81	0,00	3.859.492.616,79

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2019 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2019 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2019 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2019 €	Bilanzwert am 31.12.2019 €	Bilanzwert am 31.12.2018 €
2.330.067,23	148.772,94	0,00	47.971,00	2.430.869,17	427.323,57	271.299,57
2.330.067,23	148.772,94	0,00	47.971,00	2.430.869,17	427.323,57	271.299,57
9.643.334,80	0,00	6.235.393,53	0,00	3.407.941,27	47.250.999,81	41.015.606,28
88.204.472,40	16.886.693,82	0,00	0,00	105.091.166,22	203.644.108,65	200.720.056,26
97.847.807,20	16.886.693,82	6.235.393,53	0,00	108.499.107,49	250.895.108,46	241.735.662,54
2.537.105,38	331.700,83	0,00	468.776,76	2.400.029,45	1.474.452,69	729.126,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612.930,21
100.384.912,58	17.218.394,65	6.235.393,53	468.776,76	110.899.136,94	252.369.561,15	243.077.718,80
79.658.092,71	136.736.310,59	5.767.144,26	27.271.198,70	183.356.060,34	2.600.186.367,59	2.716.231.499,18
5.840.000,00	308.992,00	0,00	0,00	6.148.992,00	680.530.054,53	752.582.554,67
8.166,28	0,00	0,00	7.267,28	899,00	273.352,50	273.410,64
25.706.144,35	0,00	0,00	2.836.145,35	22.869.999,00	1,00	3.588.865,00
111.212.403,34	137.045.302,59	5.767.144,26	30.114.611,33	212.375.950,34	3.280.989.775,62	3.472.676.329,49
213.927.383,15	154.412.470,18	12.002.537,79	30.631.359,09	325.705.956,45	3.533.786.660,34	3.716.025.347,86

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis 2019		Eigenkapital 31.12.2019		Jahresergebnis 2018		Eigenkapital 31.12.2018	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.523.047	RSD	100	1.115	RSD	- 17	RSD	1.649	RSD	- 1.132	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	28.577	HUF	720.692	HUF	22.399	HUF	692.114	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	- 31.856	HUF	1.057.864	HUF	128	HUF	1.089.720	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	838.082	EUR	100	- 83	EUR	32.274	EUR	- 190	EUR	28.577	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.182.702	EUR	100	331	EUR	38.676	EUR	242	EUR	31.161	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	1.370.097	EUR	100	783	EUR	42.131	EUR	650	EUR	35.483	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	175.038	HUF	1.794.203	HUF	- 21.752	HUF	1.619.166	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	360.628	HUF	3.141.399	HUF	350.310	HUF	2.780.771	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	3.017.200	EUR	100	48	EUR	26.509	EUR	229	EUR	23.677	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 139.426	HUF	1.774.495	HUF	- 222.816	HUF	1.913.921	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	225.432	HUF	5.645.607	HUF	14.788	HUF	5.420.172	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 449	EUR	16.227	EUR	4.385	EUR	16.676	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	303	EUR	856	EUR	328	EUR	881	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 3.926	EUR	49.234	EUR	- 936	EUR	15.004	EUR
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	15.537	EUR	204.218	EUR	11.029	EUR	193.682	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 47.213	CZK	313.909	CZK	- 59.210	CZK	361.123	CZK
Avielen Beteiligungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 690	EUR	- 9.018	EUR	- 910	EUR	- 8.328	EUR
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	14.811	EUR	100	1.262	EUR	9.079	EUR	3.377	EUR	151.195	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	6.168	EUR	9.943	EUR	1.428	EUR	16.775	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	51.848	EUR	2.061.781	EUR	35.205	EUR	2.043.933	EUR
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	2.110	EUR	863	EUR	1.815	EUR	- 1.246	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	42	EUR	5	EUR	54	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	729	EUR	2.464	EUR	19.661	EUR	16.506	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	2	EUR	53	EUR	4.283	EUR	3.782	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	9	EUR	140	EUR	1	EUR	132	EUR

Die Angaben für 2019 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Weitere Tochtergesellschaften (ohne eigenes Team vor Ort) bestehen in Kroatien, den Niederlanden, der Slowakei sowie in Zypern. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 umfasst der Konzern insgesamt 185 Gesellschaften (31.12.2018: 196) mit 414 Mitarbeitern (31.12.2018: 382).

Kerngeschäft der CA Immo Gruppe ist die Vermietung, das Management sowie die Entwicklung von hochwertigen gewerblich genutzten Immobilien mit deutlichem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Das Unternehmen verfügt über ausgeprägte in-house Baukompetenz und deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab. Ziel ist der Aufbau eines fokussierten, qualitativ hochwertigen und ertragsstarken Bestandsimmobilienportfolios in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn und Rumänien. Durch die Aufbereitung und Verwertung von Grundstücksreserven im Geschäftsfeld Development werden zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt. Fertig gestellte Projekte übernimmt CA Immo entweder in den eigenen Bestand oder verkauft sie an einen Endinvestor. Aktuell kontrolliert die Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 5,2 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Osteuropa.

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2019 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 317,3 Mio. € (31.12.2018: 298,2 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum 31. Dezember 2019 ausschließlich Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 567,1 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €).

Standort Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf gewerblichen Class-A-Gebäuden in den jeweiligen Hauptstädten. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio sowie ein geringer Anteil an Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücken ist in direkten CA Immo Beteiligungen positioniert. Sämtliche osteuropäischen Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen unter dem Namen „**CA Immo Real Estate Management**“ gemanaged.

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	19	20
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	3	3
Deutschland ²⁾	98	101
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	27	27
Zentral- und Osteuropa ³⁾	68	75
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	2	4
Konzernweit	185	196
- <i>hiervon Joint Ventures</i>	32	34

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Inklusive einer Gesellschaft in der Schweiz.

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

Standort Deutschland

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

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Konjunkturtrend¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat in seinem im Januar 2020 veröffentlichten Update des World Economic Outlooks ein verhalteneres, aber dennoch positives Bild der Weltwirtschaft gezeichnet. Dem geschätzten Wirtschaftswachstum von 2,9% in 2019 folgt ein prognostizierter Anstieg auf 3,3% in 2020 und 3,4% in 2021. Der aktuelle Ausblick notiert in 2019 0,1 Prozentpunkte, in 2020 und 2021 0,1 und 0,2 Prozentpunkte unter den im Oktober 2019 veröffentlichten Prognosen.

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union (EU). Der Zuwachs von 1,2% der Eurozone über das Jahr 2019 fällt 70 Basispunkte unter dem Ergebnis im Jahr 2018 aus. Die europäische Wirtschaft war im zweiten Halbjahr 2019 trotz positiver Voraussetzungen in Europa weiterhin externem Gegenwind ausgesetzt. Das Wachstum im Euroraum verlief im dritten Quartal besser als erwartet, enttäuschte jedoch zum Jahresende. Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19 Virus und seinen noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Im Jahr 2019 erwies sich der Arbeitsmarkt im Euroraum vor dem Hintergrund eines relativ moderaten Wirtschaftswachstums als ziemlich widerstandsfähig. Die Arbeitslosenquote bewegte sich in den letzten Monaten um 7,4%. Dies ist die niedrigste Quote seit Mai 2008.

Die CA Immo Kernmärkte 2019²⁾

2019 betrug das Wachstum in der Eurozone 1,2% und in der gesamten EU 1,4%, verglichen mit 1,9% und 2,0% im Vorjahr. Damit wuchs die Wirtschaft in der Eurozone mit der geringsten Wachstumsrate seit der Eurokrise vor sieben Jahren. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 mit 7,4% (gegenüber 7,8% im Dezember 2018) im Euroraum sowie mit 6,2% (gegenüber 6,6% im Dezember 2018) in der gesamten EU im Dezember 2019 auf dem niedrigsten Stand seit Januar 2000. Ende des 3. Quartals 2019 betrug die Staatsverschuldung 86,1% in der Eurozone (80,1% in den EU-28).

Die Jahresinflation bewegte sich in der Eurozone mit 1,4% im Januar 2020 deutlich unter der Zielgröße der EZB von unter, aber nahe 2,0% (Januar 2019: 1,4%). Dem

gegenüber standen 1,7% in der Europäischen Union (Januar 2019: 1,5%). Die Teuerungsrate blieb zuletzt weiterhin unter der Zielsetzung der EZB, wird aber angesichts der geldpolitischen Maßnahmen leicht steigend erwartet.

Die Wirtschaft in **Österreich** setzte ihr Wachstum in 2019 mit einem Anstieg des realen BIP um 1,5% fort. Die Inflationsrate lag im Januar 2019 bei 2,2%, die Arbeitslosenquote bei 4,2%.

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten im Jahr 2019 auf der exportorientierten Industrie in **Deutschland** und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in einem BIP-Wachstum von 0,6% wider – ein Rückgang von 90 Basispunkten zum Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft war vom sinkenden Konsum der privaten Haushalte und des Staates betroffen, gleichzeitig gingen Investitionen im produzierenden Gewerbe zurück. Rückläufige Exporte und steigende Importe konnten teilweise durch das Wachstum im Baugewerbe sowie weiteren Investitionen ausgeglichen werden.

Trotz allem hat der Beschäftigungsstand in Deutschland ein neues Rekordhoch erreicht und unterstreicht die grundsätzlich robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft. Im EU-Vergleich meldeten Deutschland und Tschechien laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat mit nur 3,2% bzw. 2,0% die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Die Inflationsrate wurde im Januar 2020 für Deutschland mit 1,6% angegeben.

Der bereits in den Vorjahren positive konjunkturelle Trend auf den CA Immo Kernmärkten in **Zentral- und Osteuropa** konnte über das Jahr 2019 beibehalten werden.

Innerhalb den zentral- und osteuropäischen Kernmärkte zeigten **Ungarn** und **Polen** 2019 mit 4,9% bzw. 4,2% das stärkste Wachstum. Das BIP in **Rumänien** wuchs 2019 um 3,9%, in **Tschechien** um 2,5%. Die Arbeitslosenquote in den **zentral- und osteuropäischen** Ländern ist deutlich niedriger als in den EU-28 und im Durchschnitt des Euroraums. Sie liegt in Tschechien bei 2,0%, in Polen bei 3,3%, in Ungarn bei 3,4% und in Rumänien bei 3,9%.

Die Inflationsrate zeigte 2019 zum Vorjahr einen positiven Trend und lag ebenfalls in allen zentral- und osteuropäischen Kernländern über dem Durchschnitt der Eurozone. Tschechien und Polen meldeten für Januar 2020 eine Inflationsrate von 3,8%, während der Jahreswert

¹⁾ Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission

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

2019 in Rumänien bei 3,9% lag. Die jährliche Inflationsrate in Ungarn wurde mit 4,7% registriert.

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

Geldmarkt und Zinsumfeld¹⁾

Der EZB-Rat beschloss in der jüngsten Sitzung am 12. März 2020, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% bzw. -0,50% zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen so lange auf ihrem aktuellen oder einem niedrigeren Niveau bleiben werden, bis er feststellt, dass sich die Inflationsaussichten in seinem Projektionszeitraum deutlich einem Niveau annähern, das hinreichend nahe, aber unter 2 % liegt, und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Der EZB-Rat beschloss weiterhin, dass die EZB vorübergehend zusätzliche längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (LRG) durchführt, um für das Finanzsystem des Euro-Währungsgebiets unmittelbar Liquiditätsunterstützung zur Verfügung zu stellen. Obwohl der EZB-Rat keine wesentlichen Anzeichen für Spannungen an den Geldmärkten oder für Liquiditätsengpässe im Bankensystem sieht, werden diese Geschäfte einen wirksamen Sicherungsmechanismus bilden, sofern erforderlich. Durch die LRG wird Liquidität zu günstigen Bedingungen bereitgestellt, um den Zeitraum bis zum GLRG-III-Geschäft (gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte) im Juni 2020 zu überbrücken.

Was die GLRG III betrifft, werden im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2021 deutlich günstigere Bedingungen für alle in diesem Zeitraum ausstehenden GLRG-III-Geschäfte gelten. Diese Geschäfte werden die Kreditvergabe an jene stützen, die am stärksten von der Ausbreitung des Coronavirus betroffen sind, insbesondere kleine und mittlere Unternehmen.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank wurde auch im Jahr 2019 fortgeführt. Zwischen Januar 2019 und Oktober 2019 hat die EZB Rückzahlungen aus fälligen Anleihen und anderen Wertpapieren vollständig reinvestiert. Der EZB-Rat strebte an, die Größe seiner kumulierten Nettokäufe auf dem Niveau

von Dezember 2018 zu halten. Am 12. September 2019 entschied der EZB-Rat, dass die Nettokäufe im Rahmen eines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme - APP) ab dem 1. November 2019 in Höhe von 20 Mrd. € monatlich wiederaufgenommen werden. Der EZB-Rat geht davon aus, dass diese Ankäufe so lange fortgesetzt werden, wie es für die Verstärkung der akkommodierenden Wirkung seiner Leitzinsen erforderlich ist. Die Ankäufe sollen beendet werden, kurz bevor der EZB-Rat mit der Erhöhung der Leitzinsen beginnt. Der EZB-Rat beabsichtigt weiterhin die Tilgungsbeiträge der im Rahmen des APP erworbenen Wertpapiere und Anleihen, auch über den Zeitpunkt der Erhöhung der Leitzinsen hinaus, wieder anzulegen um günstige Liquiditätsbedingungen und eine umfangreiche geldpolitische Akkommodierung aufrechtzuerhalten.

Weiterhin wird bis zum Ende des Jahres ein vorübergehender Rahmen zusätzlicher Nettoankäufe von Vermögenswerten in Höhe von 120 Mrd € eingerichtet, mit dem ein starker Beitrag der Programme zum Ankauf von Vermögenswerten des privaten Sektors gewährleistet wird. In Verbindung mit dem bestehenden Programm zum Ankauf von Vermögenswerten wird dies in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft unterstützen.

Die weiterhin starke Wachstumsdynamik sollte den Druck auf Zinserhöhungen in den zentral- und osteuropäischen Ländern beibehalten. So hat die tschechische Notenbank im Jahr 2018 vier, sowie im Jahr 2019 und 2020 jeweils eine weitere Zinserhöhung vorgenommen. Ebenso hatte Rumänien schon im Vorjahr mit einer ersten Zinsanhebung seit 2008 für Überraschung gesorgt.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,31% und -0,45%.

Die Anleihenrenditen 10-jähriger Staatsanleihen der Mitglieder der Eurozone erreichten in 2019 neue Tiefstände. Auf dem Höhepunkt einer rasanten Anleihen Rally wurden im August weltweit mehr als 17 Billionen US Dollar an Anleihen mit einer negativen Rendite gehandelt. Die 10-jährige deutsche Staatsanleihe, welche eine europäische Benchmark darstellt, wies zwischenzeitlich eine Rendite von -0,7% auf. Zeitweise notierten sogar alle deutschen Staatsanleihen negativ. Selbst Staatsanleihen von schlechter gerateten Ländern wiesen eine

¹⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Financial Times

²⁾ Quellen: Europäische Zentralbank, Oxford Economic, Reuters, Financial Times

starke Performance auf und notierten auf Rendite-Rekordtiefständen. So verzeichneten beispielsweise im Juli auch tschechische, ungarische und polnische Staatsanleihen negative Renditen.

Sowohl die negative Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2019 weltweit Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,5 Billionen US Dollar emittiert.

AUSBLICK²⁾

Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, wie auch der Handelskrieg zwischen den USA und China waren zwei der bestimmenden Themen des Jahres 2019. Gegenseitige Zollaufgaben schwächten nicht nur die jeweiligen Exporte der beiden Weltwirtschaftsmächte, sondern hatte ebenso negativen Einfluss auf die europäische Wirtschaft und brachten Volatilität auf den Aktienmärkten mit sich. Darüber hinaus bestimmte der im Januar 2020 beschlossene Brexit und damit einhergehende wirtschaftliche Konsequenzen das Jahr 2019.

Sowohl der abgewendete No-Deal-BREXIT als auch das jüngste US-China-Handelsabkommen, zwei der relevantesten Unsicherheitsfaktoren, die das Jahr 2019 prägten, deuteten zwar auf eine zukünftig geringere Unsicherheit für die europäischen Märkte hin, die zentrale Herausforderungen bleiben jedoch der gedämpfte Welthandel sowie in Europa auch der Übergang des deutschen Automobilsektors zur alternativen Antriebsformen, insbesondere jedoch die noch nicht absehbaren Auswirkungen des COVID-19 Virus-Ausbruchs. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft und die Aktienmärkte. So warnt die OECD, dass ein länger anhaltender und intensiverer Verlauf der Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. Christine Lagarde, Präsidentin der europäischen Zentralbank, lies zuletzt verlauten, dass der Ausbruch des COVID-19 Virus eine sich schnell entwickelnde Situation sei, welche Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringt.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19 Pandemie auf die Weltwirtschaft. So entschied sich die FED den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH¹⁾

Investmentmarkt

Das Gesamtinvestitionsvolumen in österreichische Immobilien erreichte 2019 insgesamt rund 5,9 Mrd. €. Dieser Wert lag etwa 17% über dem Rekordvolumen des Jahres 2017 mit rund 5,0 Mrd. €. Büroinvestments machten mit rund 30% den größten Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen aus. Mehr als zwei Drittel des Gesamtinvestitionsvolumens entfiel auf den Wiener Immobilienmarkt, wovon wiederum knapp 50% Investitionen in Büroimmobilien zuzurechnen waren.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie einer weiter zunehmenden Knappheit von Core-Immobilien in den deutschen und andere europäischen Metropolen bleibt Österreich weiterhin im Fokus deutscher und auch internationaler Investoren, auf die 2019 ca. 18% bzw. 34% des gesamten Investmentvolumens entfielen.

Wie im Vorjahr sank die Spitzenrendite für Büroimmobilien und steht aktuell auf dem historisch niedrigen Stand von 3,45% für Objekte im Wiener Central Business District (CBD). CBRE Research erwartet 2020 weiterhin eine starke Nachfrage nach österreichischen Gewerbeimmobilien und damit – vor dem Hintergrund einer begrenzten Produktverfügbarkeit – einen weiteren Rückgang der Renditen, insbesondere im Bürosektor.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroflächenbestand auf dem Wiener Markt betrug zum Jahresende rund 11,3 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2019 auf rund 41.500 m², ein Rückgang um mehr als 80% gegenüber dem Vorjahr, welcher jedoch im Rahmen der Erwartung lag. Die Vermietungsleistung verringerte sich vor allem aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens von 253.600 m² in 2018 auf rund 218.100 m² in 2019. Die

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, Austria Real Estate Market Outlook 2020

Leerstandsrate fiel im Laufe des Jahres um ca. 50 Basispunkte auf 4,7%. CBRE Research erwartet, dass die Leerstandsrate bis 2021 aufgrund der höheren Fertigstellungsvolumina in den nächsten beiden Jahren sowie dem leichten Rückgang des Wirtschaftswachstums stabil bleiben wird.

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m². Im Vergleich zur Spitzenmiete im Zentrum weisen andere Submärkte ein dynamischeres Mietwachstum auf.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND¹⁾

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland summierte sich auf rund 63 Mrd. € (5% über dem Vorjahreswert), womit das bisherige Spitzenergebnis des Jahres 2018 noch einmal übertroffen wurde. Zusätzlich zum klassischen Transaktionsvolumen, das gehandelte Immobilien und Grundstücke beinhaltet, gab es zuletzt vermehrt Investitionen in den deutschen Immobilienmarkt infolge der Übernahme von Unternehmensanteilen von Immobiliengesellschaften (inklusive signifikanter Minderheitsbeteiligungen) durch institutionelle Investoren, große Family Offices und Immobiliengesellschaften.

Trotz stark gesunkener Renditen zeichnet sich Deutschland als stabiler und sicherer Investitionsmarkt weiterhin durch eine äußerst robuste Nachfragedynamik aus, die sowohl von deutschen als auch von internationalen Investoren getragen wird. Büroimmobilien stellen, gestützt von der ungebrochen fortgesetzten positiven Entwicklung an den Bürovermietungsmärkten, nach wie vor den Investitionsschwerpunkt dar und konzentrierten 2019 mehr als 60% des Gesamtvolumens auf sich. Es lässt sich allerdings auch bei Hotel- und Logistikinvestments eine hohe Dynamik feststellen. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilieninvestments unterlagen im Berichtsjahr in einigen Segmenten einer weiteren Kompression, wenn auch – im Vergleich zu den Vorjahren – in moderaterem Ausmaß. Trotz jährlich steigender Transaktionsvolumina erzeugt die Produktknappheit, welche durch anhaltend hohe Nachfrage bei begrenzten Neubauvolumina weiterhin anhalten wird, auch zukünftig weiteren Druck auf die Renditen.

Der **Berliner** Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete eine ungebrochen starke Nachfrage und verzeichnete mit 11,5 Mrd. € einen Anstieg von 70% im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien ist aufgrund der hohen Nachfrage auf 2,70% gesunken.

Am Gewerbeimmobilienmarkt **Frankfurt** wurde ein Investitionsvolumen von 7,1 Mrd. € registriert und verzeichnete damit das zweithöchste Transaktionsvolumen seit der Finanzkrise. Büroimmobilien machten rund 80% des Transaktionsvolumens aus. Die Spitzenrendite sank im Jahresverlauf um 30 Basispunkte und lag zum Jahresende bei 2,90%.

Der Gewerbeinvestmentmarkt in **München** verzeichnete mit einem Volumen von 10,6 Mrd. € ein absolutes Rekordjahr. Alleine Büroimmobilieninvestitionen übertrafen mit 8,8 Mrd. € den bisherigen Höchstwert von 6,6 Mrd. € an gewerblichen Investments im Vorjahr. Hierfür verantwortlich waren sowohl großvolumige Einzelverkäufe als auch mehrere hochpreisige Portfoliodeals. Die Spitzenrendite sank im Jahresvergleich auf 2,60% (–30 Basispunkte).

Büroimmobilienmarkt ²⁾

Anhaltende Schwächen im Welthandel und im verarbeitenden Gewerbe lasteten im Jahr 2019 auf der exportorientierten deutschen Industrie und dämpften das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Dies spiegelte sich in einem BIP-Wachstum von 0,6% wider – eine niedrigere Wachstumsrate im Vergleich zu den Vorjahren (2018: 1,5% 2017: 2,8%, 2016: 2,1%). Die Anzahl der Erwerbstätigen erreichte 2019 jedoch erneut einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Diese positiven Rahmenbedingungen führen weiterhin zu einer steigenden Büroflächennachfrage. Angesichts der Flächenknappheit in vielen Lagen im innerstädtischen Bereich hält diese eine weiterhin stark positive Mietpreisdynamik aufrecht.

München konnte 2019 nicht an die sehr starke Dynamik am Vermietungsmarkt der letzten Jahre anknüpfen. Dies liegt aber nicht an einer schwächelnden Nachfrage, sondern an einem limitierten Angebot. Der Flächenumsatz summierte sich auf 763.500 m² und verringerte sich um über 20% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die ungebrochen starke Nachfrage führte bei einer äußerst knappen Angebotssituation zu einem Anstieg der monatlichen

¹⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, Germany Real Estate Market Outlook 2020, Berlin, Munich, Frankfurt Office MarketView Q4 2019; Oxford Economics

²⁾ Quellen: CBRE: Daten bereitgestellt von CBRE Research, München, Frankfurt, Berlin Office MarketView Q4 2019; Oxford Economics

Spitzenmiete um ca. 4% im Jahresvergleich auf 39,50 € je m² und Monat, während die gewichtete Durchschnittsmiete mit rund 20,07 € monatlich um 6% über dem Vorjahresniveau lag. Die Büro-Leerstandsrate erreichte für den Gesamtmarkt zum Jahresende einen neuen historischen Tiefstand mit 2,9% (2018: 3,1%). Die zentralen Lagen innerhalb des mittleren Rings sind mit einem Leerstand von nur 0,4% voll vermietet.

Das Fertigstellungsvolumen von rund 253.600 m² in 2019 (Neubauten und Kernsanierungen) lag nur knapp unter dem Wert des letzten Jahres. Lediglich 5% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Für 2020 ist eine Entspannung der Angebotsituation trotz einer deutlich steigenden Anzahl an Projektfertigstellungen nicht in Sicht. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 21,8 Mio. m².

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2019 auf 552.500 m². Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um mehr als 10%. Die weiterhin hohe Nachfrage reduzierte die Leerstandsrate auf 6,9%. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die monatliche Spitzenmiete auf 44,00 € je m²/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete wird mit monatlich 21,80 € je m² angegeben und steigt damit im Jahresvergleich um 5%. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 158.700 m² deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2022 rund 590.700 m² Bürofläche in Entwicklung, wovon bereits mehr als die Hälfte vorvermietet ist. Die Fertigstellung des aktuell größten Entwicklungsprojekts von CA Immo, des Büro-/Hotelhochhauses ONE in Frankfurt, ist für 2022 geplant. Der Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 1,4 Mio. m² angegeben.

Berlin registrierte 2019 mit einem Büroflächenumsatz von 998.900 m² einen 19%igen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate sank im Jahresverlauf erneut deutlich auf einen historischen Tiefstand von 1,1% (2018: 2,3%). Diese Flächenknappheit führte zu einer rund 12%igen Steigerung der Spitzenmiete auf monatlich 37,50 € je m². Auch die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte weiter einen starken Aufwärtstrend und stand bei monatlich 26,00 € je m² – um 22% über dem Ergebnis des Vorjahres. Damit liegt Berlin bei der Mietpreisdynamik an der Spitze der Top-5-Städte. Über das Jahr 2019 wurden rund 277.500 m² an neuer Fläche fertiggestellt, wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch 3% frei

verfügbar waren. Obwohl für 2020 ein Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf etwa 576.000 m² erwartet wird, kann die aktuelle Entwicklungspipeline kaum mit der hohen Nachfragedynamik Schritt halten. 84% der in 2020 auf den Markt kommenden Büroflächen ist bereits vermietet oder an Eigennutzer vergeben. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 18,2 Mio. m².

IMMOBILIENMARKT ZENTRAL- UND OSTEUROPA¹⁾

Investmentmarkt

Auch in Zentral- und Osteuropa hält die positive Dynamik an den Immobilienmärkten an. Dies zeigt sich besonders in CA Immo's Kernstädten Warschau, Prag, Budapest und Bukarest. Das alleine in diesen Städten registrierte Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 8,3 Mrd. € lag um knapp 40% über dem Wert des Vorjahres. Nach Städten entfiel das größte Volumen auf Prag (37%), gefolgt von Warschau (34%), Budapest (21%) und Bukarest (8%).

Das Investmentvolumen erreichte in Polen das fünfte Jahr in Folge einen neuen Höchstwert mit rund 7,8 Mrd. €. In **Warschau** konnte ein Investmentvolumen von 2,8 Mrd. € registriert werden, wovon über 85% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite liegt bei rund 4,25%. **Prag** hat auf Basis starker Fundamentaldaten auf den Vermietungsmärkten seine Position als international gefragter Investmentmarkt weiter verfestigt. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag mit rund 3,1 Mrd. € über dem Vorjahresvolumen von rund 2,7 Mrd. €. Die Spitzenrendite wird ebenfalls mit 4,25% angegeben.

Im Jahr 2019 übertraf das Investitionsvolumen in **Budapest** das Niveau von 2018 und verbuchte das vierte Jahr in Folge eine starke Nachfrage. Die Spitzenrenditen für Top-Büroobjekte verzeichneten eine weitere Kompression auf 5,25% (2018: 5,75%). **Bukarest** registrierte im Jahr 2019 ein Investitionsvolumen von ca. 650 Mio. €, wovon rund 70% auf den Bürosektor entfielen. Die Spitzenrendite wird mit 7,00% angegeben.

Büroimmobilienmärkte ²⁾

In allen Kernstädten von CA Immo (Warschau, Prag, Budapest und Bukarest) setzte sich 2019 eine positive Vermietungsdynamik fort. In Warschau und Budapest konnte ein Rückgang der Leerstandsdaten verzeichnet werden. Prag und Bukarest wiederum wiesen einen

¹⁾ Quellen: JLL: CEE Investment Market H2 2018

²⁾ Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

leichten Anstieg der Leerstandsrate im Jahresverlauf auf. Mit Ausnahme von Bukarest konnten in allen anderen CA Immo Kernstädten eine weitere Kompression der Spitzenrenditen und ein leichter Anstieg der Spitzenmieten festgestellt werden.

Zum Jahresende 2019 betrug die Bürogesamtfläche in **Warschau** rund 5,6 Mio. m², nachdem im Laufe des Jahres rund 162.100 m² fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 692.000 m² in Bau – bis Ende 2020 / Anfang 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m² erwartet.

Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2019 mit 584.000 m² unter dem Niveau von 2018. Die Leerstandsrate reduzierte sich um 90 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 7,8% per Jahresende. Die Spitzenmiete stieg nach einem leichten Rückgang im letzten Jahr wieder und lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m² monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2019 ein positives Jahr. Der Büroflächenbestand Ende 2018 von rund 3,5 Mio. m² wurde bis Ende 2019 um rund 193.700 m² auf rund 3,7 Mio. m² erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 276.100 m² nicht ganz das Niveau des Vorjahres. Die Leerstandsrate stieg nach einem substantiellen Rückgang im Vorjahr leicht auf 5,5% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen stiegen dennoch und beliefen sich auf monatlich 23,00 € je m².

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2019 bei rund 362.000 m² und bewegte sich damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,7 Mio. m². Das Fertigstellungsvolumen lag 2019 wie erwartet mit 70.500 m² weit unter dem Rekordwert von 2018 mit rund 230.000 m². Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend seit 2012 fort und sank trotz einer Ausdehnung des Büroflächenangebotes zum Jahresende auf den Rekordwert von 5,6% (2018: 7,3%). Die Spitzenmiete wird mit 26,00 € je m² und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2019 wurden in **Bukarest** rund 311.200 m² Bürofläche vermietet, eine Steigerung von 30% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 292.700 m² auf 3,2 Mio. m² zum Jahresende. Die Leer-

standsrate stieg nach einer deutlichen Reduktion im Vorjahr wieder an und lag zum Jahresende bei 9,8%. Der wesentliche Teil der leer stehenden Flächen ist auf Gebäude der Kategorie B konzentriert. Die Spitzenmiete in Bukarest blieb mit monatlich 18,50 € je m² auf stabilem Niveau.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand hat CA Immo den Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2019 um 16% auf 5,2 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2018: 4,5 Mrd. €). Davon entfallen 4,3 Mrd. € (83% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (16%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 61 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen¹⁾. Deutschland ist mit einem Anteil von 50% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

Portfolio der CA Immobilien Anlagen AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 142.567 m² (2018: 141.572 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 250.895 Tsd. € (2018: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 241.736 Tsd. €). 2019 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 14.039 Tsd. € (2018: 13.352 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2019 wurden rund 33.600 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2018: rund 22.400 m²). Im Ende 2018 fertiggestellten Bürogebäude

¹⁾ Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmtes Immobilienvermögen

ViE wurden u. a. langfristige Verträge mit Eli Lilly (1.740 m²) und der Robert Bosch AG (1.624 m²) abgeschlossen. Die Volksbank Wien bezog rund 14.000 m² in der Erdberger Lände. Dadurch erhöht sich die wirtschaftliche Vermietungsquote im Bestandsportfolio auf rund 88% (2018: 74%).

Investitionen

2019 investierte die Gesellschaft 19.198 Tsd. € (2018: 14.922 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen insbesondere in Mieterausbauten in den Objekten Erdberger Lände, Donau Business Center und Storchengasse.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Liegenschaften veräußert.

GESCHÄFTSVERLAUF DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Ergebnis

Die **Mieterlöse** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 5% und lagen bei 14.039 Tsd. € (2018: 13.352 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich um 8% von 4.271 Tsd. € in 2018 auf 4.631 Tsd. € in 2019. Demgegenüber reduzierten sich die **Managementenerlöse** aufgrund von geringeren für Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen im Jahresvergleich um -32% von 13.220 Tsd. € in 2018 auf 9.012 Tsd. € in 2019. Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um -7% auf 28.883 Tsd. € (Vorjahr: 31.120 Tsd. €). Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt: Österreich 74%, Deutschland 1%, Osteuropa 25%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um -12% und beliefen sich auf 8.474 Tsd. € (2018: 9.598 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 6.235 Tsd. € (2018: 8.869 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2019 wurden Rückstellungen in Höhe von 1.562 Tsd. € aufgelöst (2018: 381 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** reduzierte sich im Vorjahresvergleich um -10% von 15.544 Tsd. € in 2018 auf 13.970 Tsd. € in 2019. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich 69 Dienstnehmer (2018: 67). Im Vorjahr enthielt diese Position Sonderzahlungen auf Basis der in den Vorstandsverträgen bestehenden „Change of Control“-Klausel im Zusammenhang mit dem Kontrollwechsel aufgrund der Veräußerung der von der IMMOFINANZ-Gruppe an CA Immo gehaltenen

26%- Beteiligung an einen von Starwood Capital Group ("Starwood") verwalteten Luxemburger Fonds. Details zur Vorstandsvergütung finden Sie im Anhang.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** inklusive außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von -9.571 Tsd. € beliefen sich insgesamt auf -17.367 Tsd. € (2018: -6.802 Tsd. €). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen -16.466 Tsd. € (2018: -18.373 Tsd. €). Hiervon entfielen -8.362 Tsd. € (Vorjahr: -9.530 Tsd. €) auf allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungs-honorare, Werbe- und Representationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten. Die direkt den Immobilien zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -7.556 Tsd. € (2018: -7.756 Tsd. €).

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von -10.447 Tsd. € im Vergleich zu -1 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 192.269 Tsd. € (2018: 28.131 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen in Höhe von -138.603 Tsd. € (2018: -7.496 Tsd. €) gegenüber. Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 21.803 Tsd. € (2018: 21.461 Tsd. €) lukriert. Die Position „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ beläuft sich auf 12 Tsd. € (2018: 1 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzbeteiligungen** beliefen sich auf 6.487 Tsd. € (2018: 163.054 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.767 Tsd. € (2018: 147.596 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -137.045 Tsd. € (2018: -5.572 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt -136.736 Tsd. € (2018: -3.111 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** erhöhte sich insgesamt um 17% auf -29.188 Tsd. € (2018: -24.913 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** stiegen um 4% und betragen -2.499 Tsd. € (2018: -2.399 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte stiegen auf -4.408 Tsd. € (2018: -1.774 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von -2.587 Tsd. € in 2018 auf -1.962 Tsd. € in 2019. Mit -19.964 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei -17.623 Tsd. €. Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo

im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

Anfang 2020 nutzte CA Immo zum ersten Mal den Eurobond-Markt und begab eine 500 Mio. € fix-verzinsliche nicht nachrangige unbesicherte Benchmark-Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem jährlichen Kupon von 0,875%. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertete die zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassene Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Nettoerlös dient insbesondere der (Re-)Finanzierung von Immobilien und zukünftigen Akquisitionen bzw. Entwicklungsprojekten sowie der Optimierung der Fremdkapitalstruktur (z.B. Finanzierung von nachstehenden Bar-Rückkaufangeboten von ausstehenden Schuldverschreibungen) und anderen allgemeine Unternehmenszwecken.

Gleichzeitig beschloss die Gesellschaft, die Inhaber der in der nachstehenden Tabelle angeführten Schuldverschreibungen zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf gegen Barzahlung einzuladen.

Emissionsbezeichnung	Rückkaufkurs in %	Angebotener Gesamtnennbetrag in €
1,875% CA Immo Anleihe 2016-2021 ISIN: AT0000A1LJH1	102,55	32.550.000
2,75% CA Immo Anleihe 2015-2022 ISIN: AT0000A1CB33	105,10	32.589.500
2,75% CA Immo Anleihe 2016-2023 ISIN: AT0000A1JVU3	107,10	33.379.000

Die Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf hatte sich ursprünglich auf ein Maximalvolumen von

60 Mio. € bezogen. Die CA Immo hat jedoch entschieden, keine Proratierung vorzunehmen und die angebotenen Gesamtnennbeträge zur Gänze anzunehmen. Die Abwicklung, d.h. die Zahlung des Rückkaufpreises und die Ausbuchung der von CA Immo angenommenen Stücke der Schuldverschreibungen aus den Depots der Anleihegläubiger, fand am 5. Februar 2020 statt. Die Transaktion wurde von J.P. Morgan als Sole Global Coordinator und Erste Group, J.P. Morgan und Morgan Stanley als Joint Bookrunner begleitet.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um -71% auf 52.780Tsd. € (2018: 180.238Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 42.333Tsd. € (2018: 180.238Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 4.370Tsd. € (2018: 2.960Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2019 ein **Jahresüberschuss** von 46.703Tsd. € nach 183.197Tsd. € per 31. Dezember 2018. Nach Berücksichtigung der Dotierung der Gewinnrücklage in Höhe von 0Tsd. € (2018: -4.652Tsd. €) für die per 31. Dezember 2019 von der Gesellschaft insgesamt gehaltenen 5.780.037 Stück eigenen Aktien (rund 6% der stimmberechtigten Aktien) sowie eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 860.827Tsd. € (2018: 766.007Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 907.530Tsd. € (2018: 944.552Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine Anhebung um rund 11%. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2019 (37,45 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats. Da die Dauer der COVID-19 Krise, deren finanziellen, allgemeinen geschäftlichen und immobilien-spezifischen Auswirkungen sowie der Zeitpunkt der ordentlichen Hauptversammlung 2020 nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden können, werden Vorstand und Aufsichtsrat den Beschlussvorschlag bis zur Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung laufend evaluieren und behalten sich dessen Änderung vor.

Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 197.163Tsd. € (2018:

30.648 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt 39.611 Tsd. € (2018: -286.827 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit -271.555 Tsd. € (2018: 205.448 Tsd. €).

Bilanz – Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 3.847.356 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 3.629.907 Tsd. € per 31.12.2019.

Das **Anlagevermögen** ging von 3.716.025 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 3.533.787 Tsd. € per 31. Dezember 2019 zurück. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2019 bei 97% (31.12.2018: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 427 Tsd. € (31.12.2018: 271 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt acht Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 250.895 Tsd. € (31.12.2018: acht Liegenschaften mit einem Bilanzwert von 241.736 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich

insgesamt auf 252.370 Tsd. € (31.12.2018: 243.078 Tsd. €). Die **Finanzanlagen** reduzierten sich um -6% auf 3.280.990 Tsd. € (31.12.2018: 3.472.676 Tsd. €). Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.600.186 Tsd. € (31.12.2018: 2.716.231 Tsd. €).

Das **Umlaufvermögen** reduzierte sich von 125.418 Tsd. € per 31. Dezember 2018 auf 92.283 Tsd. € per 31. Dezember 2019. Die **Forderungen** verzeichneten einen Anstieg um 5% auf 31.998 Tsd. € (31.12.2018: 30.351 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2019 über **liquide Mittel** in Höhe von 60.285 Tsd. € (31.12.2018: 95.066 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag auf 2.480.708 Tsd. € (31.12.2018: 2.517.730 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 68% (31.12.2018: 65%). Das Anlagevermögen war zu 70% (31.12.2018: 68%) durch Eigenkapital gedeckt. Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 19.860 Tsd. € (31.12.2018: 15.369 Tsd. €). Die **Verbindlichkeiten** reduzierten sich insgesamt von 1.311.792 Tsd. € per Jahresende 2018 auf 1.122.879 Tsd. € per 31. Dezember 2019.

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2018	Veränderung			Zuweisung zu		31.12.2019
		eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Rücklagen		
Grundkapital	676.316	0	0	0	0	0	676.316
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	0	854.841
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	944.552	0	-83.725	46.703	0	0	907.530
Summe Eigenkapital	2.517.730	0	-83.725	46.703	0	0	2.480.708

AKTIONÄRSSTRUKTUR UND ANGABEN ZUM KAPITAL (INFORMATION GEMÄß § 243 A UGB)

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

Mit einer Beteiligung von rund 26% (25.843.652 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. Star-

wood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Während sich im Vorjahr noch AXA S.A. (rund 5%) und BlackRock Inc. (rund 4%) zu den größeren Aktionären von CA Immo zählten, sind der Gesellschaft mit Ausnahme der S IMMO Gruppe, die rund 6% an CA Immo hält, aktuell keine weiteren Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt.

Angaben zum Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital (auch in mehreren Tranchen und bei möglichem Bezugsrechtausschluss) um bis zu 359.168.301,36 € (rund 50% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durch Bar- oder Sacheinlage gegen Ausgabe von bis zu 49.404.168 auf Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. September 2023.

In der selben Hauptversammlung wurde das „bedingte Kapital 2013“ von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2019 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 8. November 2021, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde kein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Per 31. Dezember 2019 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat

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

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit

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

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo Gruppe geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex¹⁾ und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2019 geltenden Fassung (vom Jänner 2018) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2019 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch

auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/corporate-governance/> zur Verfügung.

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.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Shareholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Controlling unterstützt, die das Risikomanagement mitabdeckt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen (wie auch zum Thema COVID-19 Virus der Fall) zusammentrifft. Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Sicherstellung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns sowie der Einleitung von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung im Vergleich zu verfügbaren Alternativen optimal gewählt ist. Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung

¹⁾ Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at abrufbar.

von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehrjahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2018) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. 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 Dreijahresplanung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden und trägt die Gesamtverantwortung. Entscheidungen werden grundsätzlich auf allen Ebenen nach dem Vier-Augen-Prinzip gefasst. Die Interne Revision prüft als unabhängige Abteilung die Betriebs- und Geschäftsabläufe; bei Bedarf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsgebunden.

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 Unterneh-

mensrichtlinien. Unter Berücksichtigung der Managementprozesse ist das IKS in die einzelnen Geschäftsabläufe integriert. Ziel ist es, Fehler in der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Eine transparente Dokumentation ermöglicht die Darstellung der Prozesse für Rechnungslegung, Finanzberichterstattung und Prüfungsaktivitäten. Sämtliche operativen Bereiche sind in den Rechnungslegungsprozess eingebunden. Die Verantwortung für die Implementierung und Überwachung des IKS liegt beim jeweils zuständigen lokalen Management. Die Geschäftsführer der Tochtergesellschaften sind angehalten, die Einhaltung der Kontrollen durch Selbstprüfungen zu evaluieren und zu dokumentieren. Die Wirksamkeit des IKS wird regelmäßig von der Konzernrevision überprüft und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse laufend evaluiert. Die Ergebnisse der Prüfung werden an die jeweilige Geschäftsführung, den Gesamtvorstand von CA Immo sowie mindestens einmal jährlich an den Prüfungsausschuss berichtet.

STRATEGISCHE RISIKEN

Als strategisches Risiko bezeichnet CA Immo die Gefahr von unerwarteten Planabweichungen bzw. Verlusten, die sich aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung ergeben können. Zumeist resultieren diese Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes. Viele der hier genannten Risiken sind nicht aktiv steuerbar.

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der **Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte** ab. Wesentliche Faktoren, die die Wirtschaftsentwicklung beeinflussen, sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie des Zinsniveaus. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Faktoren eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben sowie insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach

Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte.

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

Den wirtschaftlichen Chancen, die sich Unternehmen in anderen Ländern bieten, stehen häufig **geopolitische Risiken** wie politische Instabilität, fehlende Rechtsgrundlagen und staatliche Willkür gegenüber. Unternehmen, die in einer instabilen Region tätig sind, müssen also mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit rechnen. Als Beispiele hierfür seien Steuererhöhungen, Zölle, Ausfuhrverbote, Enteignungen oder Beschlagnahme von Vermögenswerten genannt. Im Falle einer zu hohen Konzentration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche Auswirkungen der Ausbruch der **COVID-19 Pandemie** haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen dessen potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. So warnt die OECD, dass eine länger anhaltende COVID-19 Pandemie das weltweite Wirtschaftswachstum in 2020 halbieren könnte. Christine Lagarde, Präsidentin der europäischen Zentralbank, ließ verlauten, dass der Ausbruch der COVID-19 Pandemie unvorhersehbare Risiken für die wirtschaftlichen Aussichten und das Funktionieren der Finanzmärkte mit sich bringe.

Eine erste Reaktion in der Geldpolitik der Federal Reserve unterstreicht das Risiko der potenziellen Auswirkungen einer COVID-19 Pandemie auf die Weltwirtschaft.

So entschied sich die FED den US Leitzins auf Null zu senken, um die US-amerikanische Wirtschaft zu unterstützen, da sowohl das Ausmaß als auch die Dauer der wirtschaftlichen Auswirkungen bisher höchst ungewiss sind.

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19 Pandemie (neue Erkenntnisse und Änderungen der Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag) können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzsicherungen, Schul- und Geschäftsschließungen und weiteren Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). Die CA Immo Gruppe setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die CA Immo Gruppe so gering wie möglich zu halten.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

Der Immobilienmarkt hängt von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu sonst inakzeptablen Konditionen veräußern zu können, um die Ausrichtung des Immobilienportfolios strategisch zu justieren. Viele jener Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CA Immo – so z. B. Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenraten oder Konsumentenversicht beeinflussen das jeweilige lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien. Dies kann Marktpreise, Mieten und Vermietungsgrade

verändern bzw. nachteilige Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und die damit erzielten Einkünfte haben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragskraft und Bewertung der Immobilien sind daher nicht auszuschließen.

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

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko** begegnet CA Immo durch die Konzentration auf definierte Kernregionen mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** minimieren. Aktuell ist Deutschland mit einem Anteil von 51% weiterhin größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Zielverteilung sieht neben dem österreichischen Markt eine in etwa gleichgewichtete Portfolioaufteilung zwischen Deutschland und Osteuropa vor. Ziel ist, zugunsten einer konstanten Marktrelevanz pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von 500 Mio. € zu halten. Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets

der Gruppe repräsentieren weniger als 28% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2019 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmietlerlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Frontex aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** bergen durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben.

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden bzw. langfristig an sich zu binden, beeinträchtigt dies die Ertragskraft und den Marktwert der betroffenen Immobilien. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken, was die Mieteinnahmen beeinflussen kann. In kritischen Situationen kann sich die Gruppe zu Mietsenkungen entschließen, um einen akzeptablen Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe auf einem niedrigen Niveau von rund 1% der Mieterlöse eingependelt. Aufgrund der noch nicht einschätzbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind Einbußen in Mieteinnahmen nicht auszuschließen. Offene Mietforderungen bestehen derzeit überwiegend in Osteuropa. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Das Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Viele Mietverträge der Gruppe beinhalten Wertsicherungsklauseln, zumeist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig (**Wertsicherungsrisiko**).

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

Zum Portfolio der Gruppe gehören in geringem Ausmaß auch **Sonder-Asset-Klassen** wie Shopping-Center und Hotels, deren Betrieb mit besonderen Risiken verbunden ist. Ein schlechtes Center- oder Unternehmensmanagement der Mieter, sinkende Besucherzahlen und die zunehmende Mitbewerbersituation können zu sinkenden Mietpreisen bzw. zum Verlust wichtiger Mieter und damit zu Mieteinbußen und Problemen bei Neuvermietungen führen. Die Ertragslage der Gruppe ist zudem von der Qualität des Hotelmanagements und der Entwicklung der Hotelmärkte abhängig.

Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu stabilisieren (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach einer entsprechenden Vorvermietung gestartet.

Angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft ergeben sich für CA Immo Risiken sowohl hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise. Dies ist mittlerweile nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn schmälern. CA Immo setzt daher

auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Die aktuell in Umsetzung befindlichen Projekte bewegen sich überwiegend im Zeit- und Kostenrahmen der genehmigten Projektbudgets und werden hinsichtlich des Kostenrisikos laufend evaluiert.

Risiken aus getätigten Verkäufen

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

Umweltrisiken

Umwelt- und Sicherheitsvorschriften normieren effektive wie auch latente Verpflichtungen, kontaminierte Liegenschaften zu sanieren. Die Einhaltung dieser Vorschriften kann mit erheblichen Investitions- und anderen Kosten verbunden sein. Diese Verpflichtungen könnten sich auf Immobilien beziehen, die gegenwärtig oder auch in der Vergangenheit im Eigentum von CA Immo stehen bzw. standen oder von ihr bewirtschaftet bzw. entwickelt werden oder wurden. Insbesondere betrifft dies die **Kontaminierung** mit bislang unentdeckten schädlichen Materialien oder Schadstoffen, Kriegsmaterial bzw. sonstige Umweltrisiken wie z. B. Bodenverunreinigungen etc. Manche Vorschriften sanktionieren die Abgabe von Emissionen in Luft, Boden und Wasser, die die Grundlage einer **Haftung** von CA Immo gegenüber Dritten bilden und die Veräußerung, Vermietung bzw. Mieterträge der betroffenen Immobilie erheblich beeinflussen können. Auch **Naturkatastrophen** und extreme Wettereinwirkungen können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Sollte für derartige Schäden keine ausreichende **Versicherungsdeckung** bestehen, könnte dies nachteilige Auswirkungen nach sich ziehen. Zur Risikominimierung bezieht CA Immo vor jedem Kauf auch diese Aspekte in ihre 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. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Buildings und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch problematischen Produkten wird damit ausgeschlossen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die

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

Rechtliche Risiken

Die Gesellschaften der Gruppe sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagtenseite in **Rechtsstreitigkeiten** involviert. Diese werden in unterschiedlichen Jurisdiktionen geführt. Das jeweils anwendbare Verfahrensrecht, die unterschiedlich ausgeprägte Effizienz der zuständigen Gerichte und die Komplexität der Streitgegenstände können vereinzelt eine beträchtliche Verfahrensdauer oder andere Verzögerungen bedingen. CA Immo geht davon aus, ausreichende bilanzielle Vorsorge für Rechtsstreitigkeiten getroffen zu haben. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Wie öffentlich bekannt, hat sich CA Immo entschlossen, eine Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags einzubringen. Um den daraus erwachsenen Schaden geltend zu machen, wird das Unternehmen zunächst eine Teilklage über vorerst 1 Mio. € vom Gesamtschaden in Höhe von 1,9 Mrd. € einbringen.

Die Veränderung von **Rechtsnormen**, Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis und deren Auswirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse sind unvorhersehbar und können gegebenenfalls negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien oder die Kostenstruktur der CA Immo Gruppe haben. Organisiertes Verbrechen, insbesondere Betrug und Erpressung, ist ein allgemeines Risiko von geschäftlichen Aktivitäten. Viele Staaten unterliegen weiterhin erheblichen Schwächen bei der Bekämpfung von **Korruption**. Derartige illegale Aktivitäten können zu erheblichen finanziellen Nachteilen und Imageverlusten führen.

Steuerliche Risiken

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

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuerbelastung bzw. zum möglichem Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften oder (iii) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen

seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

Partner Risiken

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

FINANZRISIKEN

Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

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

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

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem sichert sich die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie auf Ebene der Konzernmutter. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-)Kapitalbeschaffungsquellen werden auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen. Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Zinsänderungsrisiko

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen

und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 86% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

Währungsrisiken

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

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

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

AUSBLICK

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund bestehender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene sowie des Ausbruchs des COVID-19-Virus und seiner noch nicht zur Gänze absehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft nach unten revidiert. Zentrale Herausforderungen sind neben der aktuell global fortschreitenden Pandemie der gedämpfte Welthandel, der Übergang des deutschen Automobilsektors zu alternativen Antriebsformen und damit einhergehende Implikationen für die Gesamtwirtschaft. Unmittelbare Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen die Gefahr der COVID-19-Pandemie für die europäische und globale Wirtschaft.

Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen in den CA Immo Kernmärkten; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs können jedoch bei der CA Immo Gruppe, Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen sind noch nicht absehbar (z.B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Ent-

wicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransaktionen). CA Immo setzt alle möglichen Maßnahmen, um potenzielle negative Auswirkungen auf das Unternehmen so gering wie möglich zu halten.

Strategie

Mit den erfolgreich umgesetzten Strategieprogrammen der vergangenen Jahre verfügt CA Immo über eine ausgezeichnete Marktposition in ihren Kernmärkten. 2019 war insbesondere von einem starken organischen Portfoliowachstum geprägt. Eine positive und stabile gesamtwirtschaftliche Situation vorausgesetzt, sollen neben der Fortführung des Wachstums durch profitable Projektentwicklungstätigkeit zusätzlich selektive Ankäufe von Bestandsimmobilien mit Wertschaffungspotenzial in den Kernmärkten umgesetzt werden. Die dadurch zu erwartende Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen, bei einer gleichzeitig optimierten Finanzierungsstruktur, soll die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit von CA Immo weiter erhöhen.

Die Portfoliostrategie des Unternehmens setzt unverändert auf ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowohl in Bezug auf Standort- als auch Gebäudequalität und eine klare Fokussierung auf attraktive Metropolen in Zentral- und Osteuropa.

Development

Im Jahr 2019 wurden drei Entwicklungsprojekte fertig gestellt und neue Entwicklungsprojekte in Berlin und Prag begonnen, im Folgejahr sind weitere fünf Projektfertigstellungen in München, Berlin und Mainz geplant. Hochqualitative Grundstückreserven in zentralen Lagen in den deutschen Metropolen München, Frankfurt und Berlin stellen für CA Immo ein langfristiges organisches Wachstumspotenzial dar, welches bei Vorliegen von erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sukzessive realisiert werden soll.

Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur. Die erstmalige Emission einer Benchmark-Anleihe repräsentiert einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, diversifiziert die Finanzierungsstruktur und beschleunigt deren Optimierung. Das Investment Grade Rating des Konzerns (Baa2 von Moody's) blieb über den Betrachtungszeitraum unverändert. Das Rating sowie der stabile Ausblick wurden zuletzt am 18. März bestätigt.

Wesentliche Parameter, die den für 2020 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 als auch unbesicherte Kapitalmarkt-Finanzierungen) und damit einhergehend die weitere Entwicklung am Immobilien-Investmentmarkt bzw. die Preisentwicklung und ihre Auswirkung auf die Bewertung des Portfolios von CA Immo. Auch das Tempo der Umsetzung der geplanten Entwicklungsprojekte hängt von den oben dargelegten Marktfaktoren sowie der Verfügbarkeit von dafür erforderlichen externen Fremd- und Eigenkapital ab.
- Politische, (steuer-) rechtliche und wirtschaftliche Risiken sowie Transparenz und Entwicklungsgrad des jeweiligen Immobilienmarktes.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln, 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. Aktuelles Beispiel ist insbesondere der **cube berlin** – ein maximal digitalisiertes Gebäude mit künstlicher Intelligenz („Brain“). Für das Testlabor cube berlin kooperierte CA Immo u. a. mit der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen)**, der größten Universität für

technische Studiengänge in Deutschland. Hier wurden neueste Technologien für das Berliner Smart-Building-Projekt getestet und entwickelt.

Im Zuge ihrer theoretischen und praktischen Forschungstätigkeit setzt CA Immo auf Partnerschaften mit anderen Unternehmen und den Verbund mit Forschungseinrichtungen. So ist CA Immo z. B. Partner des **Verbundprojekts Office 21 des Fraunhofer Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)** (www.office21.de). Die aktuelle Forschungsphase 2018–2020 beschäftigt sich u. a. mit der Frage, in welchem Maß smarte Büroumgebungen die Produktivität von Mitarbeitern steigern können und welche Teamtypologien und damit verbundene räumliche Voraussetzungen Arbeitsprozesse optimal unterstützen.

Über Kooperationen und Mitgliedschaften z. B. im **Urban Land Institut (ULI)**, dem **Zentralen Immobilienausschuss (ZIA)** oder der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)** sowie ihrer österreichischen Entsprechung (**ÖGNI**) ist CA Immo aktiv in den wichtigen Plattformen der Immobilienwirtschaft und wirkt an Forschungen zur nachhaltigen Stadt- und Gebäudeentwicklung mit.

CA Immo ist zudem seit 2018 Mitglied der **Innovationsplattform RE!N (Real Estate Innovation Network)** mit dem Ziel, eigene Innovationsansätze in Kooperation mit anderen Immobilienunternehmen und Start-ups frühzeitig zu pilotieren.

Die Ableitung eigener sowie die Anwendung externer Best Practice Erkenntnisse zieht CA Immo u. a. für die Entwicklung neuer, innovativer Büroimmobilien heran, die die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens langfristig sichern.

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



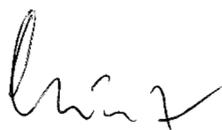
Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, 25.3.2020

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

BESTÄTIGUNGSVERMERK*)

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Titel

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2019 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.600.186) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 680.530) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 137.045 sowie Zuschreibungen auf diese in Höhe von TEUR 5.767 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unab-

hängigen 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 ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe von 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

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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Über-

einstimmung 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches 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 kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise

erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk). Von den sonstigen Informationen haben wir den „Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht“ vor dem Datum des Bestätigungsvermerkes erhalten. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht sowie die darin enthaltenen übrigen sonstigen Informationen werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben. In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 25. März 2020

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto

Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer

Wirtschaftsprüferin

^{*}) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG
Mechelgasse 1
1030 Wien
Tel +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-510
office@caimmo.com
www.caimmo.com

Investor Relations
Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)
Christoph Thurnberger
Claudia Höbart
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
ir@caimmo.com

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

DISCLAIMER

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

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,
1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Claudia Höbart, Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger
Gestaltung: Susanne, Steinböck, Cornelia Kellner, Jasmin Eichtinger
Inhouse produziert mit FIRE.sys



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

