

---

JAHRESABSCHLUSS  
ZUM 31. DEZEMBER 2020

20



---

# INHALT

## JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

### BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	1
Bilanz zum 31.12.2020	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	5
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2020	24
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	26

### BEILAGE 2

Lagebericht	27
-------------	----

Erklärung des Vorstandes Gemäss § 124 Börsegesetz	61
---	----

Bestätigungsvermerk <sup>*)</sup>	62
-----------------------------------	----

Kontakt/Disclaimer/Impressum	69
------------------------------	----



**Passiva**

	31.12.2020	31.12.2019
	€	Tsd. €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	718.336.602,72	718.337
Eigene Anteile	– 42.020.868,99	– 42.021
	<b>676.315.733,73</b>	<b>676.316</b>
II. Gebundene Kapitalrücklagen	854.841.594,68	854.841
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	42.020.868,99	42.021
IV. Bilanzgewinn	897.604.901,81	907.530
davon Gewinnvortrag: 814.501.632,53 €; 31.12.2019: 860.827 Tsd. €		
	<b>2.470.783.099,21</b>	<b>2.480.708</b>
<b>B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln</b>	<b>389.554,00</b>	<b>297</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	504.984,00	336
2. Steuerrückstellungen	114.000,00	1.240
3. Rückstellung für latente Steuern	161.502,73	352
4. Sonstige Rückstellungen	42.658.967,29	17.932
	<b>43.439.454,02</b>	<b>19.860</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	1.741.481.500,00	990.000
davon konvertibel: 200.000.000,00 €; 31.12.2019: 200.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 107.450.000,00 €; 31.12.2019: 0 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.634.031.500,00 €; 31.12.2019: 990.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.133.536,70	111.908
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.847.500,00 €; 31.12.2019: 29.571 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 109.286.036,70 €; 31.12.2019: 82.337 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	946.555,43	636
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 607.967,42 €; 31.12.2019: 472 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 338.588,01 €; 31.12.2019: 164 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.135.728,87	5.047
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 67.135.728,87 €; 31.12.2019: 5.047 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18.969.038,56	15.288
davon aus Steuern: 451.862,43 €; 31.12.2019: 381 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 150.969,47 €; 31.12.2019: 115 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 18.969.038,56 €; 31.12.2019: 15.288 Tsd. €		
	<b>1.939.666.359,56</b>	<b>1.122.879</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 196.010.234,85 €; 31.12.2019: 50.378 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.743.656.124,71 €; 31.12.2019: 1.072.501 Tsd. €		
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.972.967,52</b>	<b>6.163</b>
	<b>4.460.251.434,31</b>	<b>3.629.907</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	€	2020 €	Tsd. €	2019 Tsd. €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>30.228.013,76</b>		<b>28.883</b>
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) Erträge aus der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	5.137.241,57		6.235	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	304.431,37		1.562	
c) Übrige	439.716,79	<b>5.881.389,73</b>	676	<b>8.473</b>
<b>3. Personalaufwand</b>				
a) Gehälter	- 12.901.612,89		- 11.643	
b) Soziale Aufwendungen	- 2.486.336,31	<b>- 15.387.949,20</b>	- 2.327	<b>- 13.970</b>
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 274.523,26 €; 2019: 264 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskasse: 324.398,18 €; 2019: 264 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.743.166,33 €; 2019: 1.658 Tsd. €				
<b>4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>- 11.531.892,12</b>		<b>- 17.367</b>
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 3.688.353,00 €; 2019: 9.571 Tsd. €				
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) Steuern	- 26.296.987,43		- 549	
b) Übrige	- 21.622.113,94	<b>- 47.919.101,37</b>	- 15.917	<b>- 16.466</b>
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>		<b>- 38.729.539,20</b>		<b>- 10.447</b>
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>123.377.727,50</b>		<b>192.269</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 122.303.430,31 €; 2019: 182.882 Tsd. €				
<b>8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>19.796.015,83</b>		<b>21.803</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 19.796.015,83 €; 2019: 21.528 Tsd. €				
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>431.168,91</b>		<b>12</b>
davon aus verbundenen Unternehmen: 409.444,94 €; 2019: 11 Tsd. €				
<b>10. Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen</b>		<b>3.618.541,75</b>		<b>6.487</b>
<b>11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen, davon</b>		<b>- 3.501.531,28</b>		<b>- 138.603</b>
a) Abschreibungen: 3.239.000,00 €; 2019: 137.045 Tsd. €				
b) Wertberichtigung von Zinsforderungen: 0,00 €; 2019: 380 Tsd. €				
c) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 3.239.000,00 €; 2019: 137.462 Tsd. €				
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>- 34.633.718,56</b>		<b>- 29.188</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen: 766.426,25 €; 2019: 1.962 Tsd. €				
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>		<b>109.088.204,15</b>		<b>52.780</b>
<b>14. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>70.358.664,95</b>		<b>42.333</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>		<b>12.744.604,33</b>		<b>4.370</b>
davon latente Steuern: Ertrag 190.749,79 €; 2019: Aufwand 1.493 Tsd. €				
<b>16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>83.103.269,28</b>		<b>46.703</b>
<b>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>814.501.632,53</b>		<b>860.827</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>897.604.901,81</b>		<b>907.530</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) ist ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und eine große Gesellschaft gemäß § 221 UGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Weiters wurde bei der Jahresabschlusserstellung der Grundsatz der Unternehmensfortführung, der Grundsatz der Vorsicht, der Grundsatz der Vollständigkeit und der Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Covid-19 Pandemie – Auswirkungen auf die CA Immo AG:

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

Die Hotels und der Einzelhandel verzeichnen erhebliche Umsatzeinbußen und stellen vermehrt Anfragen zur Mietstundung bzw. Mietreduktion. Die kurz- und langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Immobilienmärkte sind weiterhin höchst ungewiss. Je länger die Krise dauert, desto komplexer werden die Themen. Einige Immobilienmärkte weisen ein deutlich niedrigeres Niveau an Transaktionsaktivitäten und Liquidität auf. Die CA Immo AG hat keine staatlichen Hilfen (weder Kurzarbeit, Zuschüsse noch Stundungen) in Anspruch genommen.

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

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

#### Going Concern

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

Nichtsdestotrotz ist aufgrund von bestehenden bzw. zukünftigen behördlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, dass die Pandemie auf einzelne Immobilienobjekte bzw. Mietergruppen (insbesondere Büro, Hotel, Einzelhandel) negative Auswirkungen zeigt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

#### Financial Covenants

Die Bankfinanzierungen in der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants. Dies sind bei Bestandsimmobilien in der Regel LTV (Loan to Value), ISCR (Interest Service Coverage Ratio)

und DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu einer Verletzung vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants, insbesondere DSCR) durch Mieterausfälle kommt. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden keine Financial Covenants der CA Immo AG und ihren Tochtergesellschaften verletzt. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf mögliche zukünftige Verletzungen von Financial Covenants der CA Immo AG werden laufend evaluiert.

Die Covid-19-Pandemie hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

## 1. Anlagevermögen

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, soweit abnutzbar, und außerplanmäßige Abschreibungen, soweit notwendig, angesetzt.

	von	Jahre bis
EDV-Software	3	4
Mieterausbauten	5	10
Gebäude	33	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	20

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen, die Abschreibungsdauer entspricht der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Zugängen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres wird die volle Jahresabschreibung, bei Zugängen in der zweiten Hälfte die halbe Jahresabschreibung berücksichtigt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten vermindert um Rückzahlungen und außerplanmäßigen Abschreibungen angesetzt.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur dann vorgenommen, wenn voraussichtlich dauerhafte Wertminderungen eingetreten sind. Zuschreibungen werden bei wesentlicher Wertaufholung bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen. Die Ermittlung der beizulegenden Werte wird mit einer vereinfachten Unternehmensbewertung vorgenommen, deren Ausgangspunkt der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften ist (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss). Dieser wird um das sonstige Vermögen der Tochtergesellschaft erhöht bzw. um die Schulden reduziert.

## 2. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind. Ausgangspunkt für die Ermittlung der beizulegenden Werte von Zinsforderungen ist der Marktwert der Immobilien der jeweiligen Tochtergesellschaften (auf Basis von Marktwertgutachten für den IFRS-Konzernabschluss).

### 3. Rechnungsabgrenzungen

In den aktiven Rechnungsabgrenzungen werden vorausgezahlte Aufwendungen abgegrenzt. Darüber hinaus erfolgt bei Anleihen eine Aktivierung des Disagios und eine finanzmathematische Verteilung über die Laufzeit.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen werden Vorauszahlungen und Investitionszuschüsse von Mietern dargestellt, die über die Mindestmietdauer aufgelöst werden.

### 4. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude aufgelöst.

### 5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25 % gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 22 % Gruppensteuersatz (statt 25 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe der saldierten aktiven und passiven latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Da die Planrechnung keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne zeigt, konnte zum 31.12.2020 über die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von Verlustvorträgen nicht entschieden werden.

### 6. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen betragen 700 % (31.12.2019: 490 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungsverpflichtungen. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von -0,34 % (31.12.2019: -0,25 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3 % (31.12.2019: 4 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters, maximal 25 Jahre. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

### 7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 8. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2020 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 15 inländische Gruppenmitglieder (2019: 14).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 22 %, bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 25 %, belastet wird. Weitergeleitete Verluste des Gruppenmitgliedes werden evident gehalten. Soweit negative zugerechnete Einkommen des einzelnen Gruppenmitgliedes bei Beendigung der Gruppe oder bei Ausscheiden des Gruppenmitgliedes aus der Gruppe noch nicht verrechnet worden sind, ist die CA Immo AG als Gruppenträger zu einer Ausgleichszahlung in Höhe des Barwertes der (fiktiven) künftigen Steuerentlastung verpflichtet, die das Gruppenmitglied aus der Verwertung der zugerechneten negativen, noch nicht verrechneten Einkommen voraussichtlich erzielt hätte, wenn dieses der Gruppe nicht beigetreten wäre. Die Ermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt durch Einholung eines Gutachtens eines gemeinschaftlich bestellten Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Zeitpunkt des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes oder der Beendigung der Gruppe. Zum 31.12.2020 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 23.028 Tsd. € (31.12.2019: 28.698 Tsd. €) geschätzt. Zum 31.12.2020 sind keine Gruppenmitglieder aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden, sodass keine Rückstellung für einen Schlussausgleich erfasst wurde.

Durch die Verrechnung von Steuerumlagen erfolgt eine Kürzung des Steueraufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung.

## 9. Angabe zur Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen werden zum Anschaffungskurs bzw. zum niedrigeren Geldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum Anschaffungskurs bzw. zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

---

## ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 10. Erläuterungen zur Bilanz

#### a) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel in Anlage 1 zu entnehmen.

##### Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 8 Objekte (31.12.2019: 8 Objekte).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.688 Tsd. € (2019: 9.571 Tsd. €) vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €) vorgenommen.

##### Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.239 Tsd. € (2019: 137.045 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 3.397 Tsd. € (2019: 5.767 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 2.938.724 Tsd. € (31.12.2019: 2.600.187 Tsd. €). Die laufenden Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen und aus dem Ankauf der Gesellschaft CA Immo P14 Sp. z o.o., Warschau.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
CA Immo Holding B.V., Amsterdam	130.758	240.787
EUROPOLIS ORHIDEEA B.C. S.R.L., Bukarest	54.424	59.703
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	39.589	41.389
RCP Amazon, s.r.o., Prag	33.488	33.888
Europolis Holding B.V., Amsterdam	31.690	31.690
Vaci 76 Kft, Budapest	28.976	30.876
INTERMED CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L., Bukarest	28.200	37.200
BA Business Center s.r.o., Bratislava	25.000	28.000
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	22.700	23.400
CA Immo Invest GmbH, Frankfurt	22.000	25.500
Duna Irodaház Kft., Budapest	20.239	20.239
Sonstige unter 20 Mio. €	101.176	107.858
	<b>538.240</b>	<b>680.530</b>

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 25.000 Tsd. € (31.12.2019: 18.010 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die wertberichtigte sonstige Ausleihung wurde auf Grund der Uneinbringlichkeit in 2020 ausgebucht.

#### b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 461 Tsd. € (31.12.2019: 1.594 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	987	944
Forderungen aus Steuerumlagen	12.716	7.203
Forderungen aus Zinsen	11.636	20.976
Forderungen aus Barvorlagen	2.500	0
	<b>27.839</b>	<b>29.123</b>

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 1.735 Tsd. € (31.12.2019: 1.281 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Verkäufer der CA Immo P14 Sp. z o.o. auf Grund einer nachträglichen Kaufpreisanpassung.

**c) Aktive Rechnungsabgrenzung**

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Disagio Anleihen	9.339	3.680
Sonstige	591	157
	<b>9.930</b>	<b>3.837</b>

**d) Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital beträgt 718.336.602,72 € (31.12.2019: 718.336.602,72 €). Es ist zerlegt in 98.808.332 Stück (31.12.2019: 98.808.332) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 5.780.037 (31.12.2019: 5.780.037) Stück eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 42.020.868,99 € (31.12.2019: 42.020.868,99 €), offen abgezogen. Die Namensaktien werden von der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, gehalten und gewähren das Recht, bis zu vier Aufsichtsratsmitglieder zu nominieren. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus sechs von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und vier Arbeitnehmervertretern.

Per 31.12.2020 hielt die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien (31.12.2019: 5.780.037 eigene Aktien). Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8 % (31.12.2019: 5,8 %) der stimmberechtigten Aktien.

In 2020 wurde eine Dividende in Höhe von 1,00 € (2019: 0,90 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 93.028 Tsd. € (2019: 83.725 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

Der zum 31.12.2020 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 897.605 Tsd. € (31.12.2019: 907.530 Tsd. €) unterliegt keiner Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2020 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 359.168.301,36 €, das bis längstens 18.9.2023 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 47.565.458,08 € zur Bedienung der 0,75 % Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 (bedingtes Kapital 2013) sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 143.667.319,09 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 09.5.2018 ausgegeben werden (bedingtes Kapital 2018).

Die Gesellschaft hat nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025 ausstehend. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entsprach einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Infolge der Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 1,00 € je Aktie an die Aktionäre der Gesellschaft wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 (d) (ii) der Emissionsbedingungen mit Wirkung zum 27.08.2020 auf 29,7675 € angepasst. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen.

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

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	- 53.663	- 53.663
Nominale eigene Aktien im Grundkapital	42.021	42.021
Rücklage für übrige Anschaffungskosten eigene Aktien	53.663	53.663
<b>Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien</b>	<b>42.021</b>	<b>42.021</b>

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt. Die Gewinnrücklagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

#### e) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Erhöhung der Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln beinhaltet eine Umweltförderung (Neubau in energieeffizienter Bauweise) des BMK für den Bau des Bürogebäudes VIE, Wien, in Höhe von 103 Tsd. €. Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

#### f) Rückstellungen für latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Grundstücke und Bauten	12.426	10.987
Personengesellschaften	4.352	3.423
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	- 2
Nebenkosten Anleihen	- 7.882	- 3.565
Nebenkosten Bankkredite	- 471	- 630
Rückstellungen für Abfertigungen	- 49	- 57
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 5.391	- 4.587
<b>Bemessungsgrundlage 25 % Steuersatz</b>	<b>2.985</b>	<b>5.569</b>
<b>Unterschiede bei Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe (Bemessungsgrundlage für 3 % Steuersatz)</b>	<b>0</b>	<b>559</b>
Daraus resultierende Rückstellung passive latente Steuer	746	1.409
abzüglich: Saldierung mit Verlustvorträgen	- 585	- 1.057
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>161</b>	<b>352</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Stand am 1.1. Rückstellung passive latente Steuer / aktive latente Steuer	352	- 1.141
Erfolgswirksame Veränderung aktive latente Steuer	0	1.141
Erfolgswirksame Veränderung passive latente Steuer	- 191	352
<b>Stand am 31.12. Rückstellung passive latente Steuer</b>	<b>161</b>	<b>352</b>

**g) Rückstellungen**

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 505 Tsd. € (31.12.2019: 336 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 114 Tsd. € (31.12.2019: 1.240 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer für das laufende Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Gerichtsgebühren	25.475	0
Prämien	6.730	5.469
Derivatgeschäfte	6.657	5.289
Bauleistungen	1.001	3.440
Personal (Urlaube und Überstunden)	926	827
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	460	1.173
Eintragungsgebühr Grundbuch	420	420
Sonstige	990	1.314
	<b>42.659</b>	<b>17.932</b>

Die Rückstellung für Gerichtsgebühren beinhaltet die Rückstellung für eine im Geschäftsjahr 2020 eingebrachte Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004.

**Long Term Incentive (LTI) Programm:**

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für alle Mitarbeiter zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen. In Anlehnung an das Vergütungssystem des Vorstands ist dafür die Erreichung der budgetierten quantitativen und qualitativen Jahresziele sowie ein positives Konzernergebnis Voraussetzung. Darüber hinaus besteht für ausgewählte Führungskräfte die Möglichkeit, an einem aktienkursbasierten Vergütungsprogramm zu partizipieren. Abweichend vom Modell für den Vorstand (Phantomaktien) war die Teilnahme an LTI-Programmen, die vor dem Geschäftsjahr 2020 starteten, freiwillig. Das bisherige Programm war revolvierend, hatte eine Laufzeit von drei Jahren je Tranche (Behaltefrist) und setzte ein Eigeninvestment (maximal 35% des Jahresfixgehalts) voraus. Das Eigeninvestment wurde jeweils mit dem Durchschnittskurs des 1. Quartals des jeweiligen Tranchenbeginnjahres bewertet. Auf Basis dieser Bewertung wurde die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien ermittelt. Am Ende des jeweiligen dreijährigen Performance-Zeitraums wurde die Zielerreichung mittels Soll-/Ist-Vergleich definiert. Der Erfolg wurde an folgenden Kennzahlen gemessen: NAV-Wachstum, TSR (Total Shareholder Return) und FFO-Wachstum (Funds from Operations). Die Gewichtung für das NAV-Wachstum und das FFO-Wachstum lag bei jeweils 30%, jene des TSR bei 40%. Auszahlungen erfolgten in Cash.

Das LTI-Programm wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Überarbeitung (Anpassung an Marktstandards) unterzogen; das neue Programm sieht Änderungen hinsichtlich des Teilnehmerkreises, der Teilnahmebedingungen sowie der Performanceindikatoren vor und kam erstmals im Geschäftsjahr 2020 zur Anwendung. Das neue LTI-Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Etragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von

vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

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

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

#### h) Verbindlichkeiten

31.12.2020 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	107.450	984.032	650.000	1.741.482
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.848	51.116	58.170	111.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	608	339	0	947
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen				
Unternehmen	67.136	0	0	67.136
Sonstige Verbindlichkeiten	18.969	0	0	18.969
<b>Summe</b>	<b>196.011</b>	<b>1.035.487</b>	<b>708.170</b>	<b>1.939.668</b>

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
<b>Summe</b>	<b>50.378</b>	<b>688.597</b>	<b>383.904</b>	<b>1.122.879</b>

Im Posten Anleihen wird die Fristigkeit der Wandelschuldverschreibung mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. Der Posten umfasst zum 31.12.2020 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Wandelschuldverschreibung 2017-2025	200.000	0,75%	04.10.2017	04.04.2025
Anleihe 2016-2021	107.450	1,88%	12.07.2016	12.07.2021
Anleihe 2015-2022	142.411	2,75%	17.02.2015	17.02.2022
Anleihe 2016-2023	116.621	2,75%	17.02.2016	17.02.2023
Anleihe 2017-2024	175.000	1,88%	22.02.2017	22.02.2024
Anleihe 2020-2025	350.000	1,00%	27.10.2020	27.10.2025
Anleihe 2018-2026	150.000	1,88%	26.09.2018	26.03.2026
Anleihe 2020-2027	500.000	0,88%	05.02.2020	05.02.2027
	<b>1.741.482</b>			

Im Jahr 2020 wurden Teile von drei Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98.519 Tsd. € rückgekauft und eingezogen. Dies führt zu einem Verlust von 4.862 Tsd. €, der im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen ist.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst Investitionskredite in Höhe von 111.134 Tsd. € (31.12.2019: 111.908 Tsd. €), die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 42.400 Tsd. € (31.12.2019: 4.870 Tsd. €) konzerninterne Finanzierung, mit 24.535 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) noch nicht bezahlte, aber bereits gewährte Zuschüsse an eine Tochtergesellschaft und mit 201 Tsd. € (31.12.2019: 177 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 16.985 Tsd. € (31.12.2019: 14.265 Tsd. €), Verbindlichkeiten gegenüber der Hausverwaltung, Verbindlichkeiten gegenüber Mietern, Verbindlichkeiten aus der Lohnverrechnung und Steuerabgaben.

**i) Passive Rechnungsabgrenzung**

Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Investitionszuschüsse von Mietern	5.391	5.686
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	582	477
	<b>5.973</b>	<b>6.163</b>

**j) Haftungsverhältnisse**

	Höchstbetrag zum 31.12.2020 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2020 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2019 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	78.076	€	60.746	38.503
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	15.531	€	15.531	673
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	26.442	€	26.442	26.442
Garantien für an sonstige Konzernunternehmen gewährte Kredite	700	€	700	700
Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Erwerben durch verbundene Unternehmen	0	€	0	286
Sonstige Garantien im Zusammenhang mit verbundenen Unternehmen	0	€	0	3.100
	<b>120.749</b>		<b>103.419</b>	<b>69.704</b>

Die Gesellschaftsanteile der CA Immo AG an der Visionary Prague, s.r.o., Prag, sind zugunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet.

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

**k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen**

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 803 Tsd. € (31.12.2019: 819 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.817 Tsd. € (31.12.2019: 3.798 Tsd. €).

Davon entfallen auf verbundene Unternehmen für das folgende Geschäftsjahr 722 Tsd. € (31.12.2019: 707 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 3.609 Tsd. € (31.12.2019: 3.536 Tsd. €). Dabei handelt es sich um das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht bis 31.12.2026 vereinbart wurde.

**l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps**

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2020	31.12.2020
12/2016	12/2024	9.135	0,44%	3M-EURIBOR	- 308	- 308
06/2017	06/2027	10.908	0,79%	3M-EURIBOR	- 832	- 832
06/2017	06/2027	27.776	0,76%	3M-EURIBOR	- 1.992	- 1.992
08/2017	12/2029	28.796	1,12%	3M-EURIBOR	- 3.524	- 3.524
		<b>76.615</b>			<b>- 6.657</b>	<b>- 6.657</b>

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz per	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert	davon als Rückstellungen angesetzt
Beginn	Ende	31.12.2019	31.12.2019		31.12.2019	31.12.2019
12/2016	12/2024	9.788	0,44%	3M-EURIBOR	- 270	- 270
06/2017	06/2027	11.148	0,79%	3M-EURIBOR	- 643	- 643
06/2017	06/2027	28.731	0,76%	3M-EURIBOR	- 1.549	- 1.549
08/2017	12/2029	30.200	1,12%	3M-EURIBOR	- 2.828	- 2.828
		<b>79.867</b>			<b>- 5.289</b>	<b>- 5.289</b>

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den die CA Immo AG bei Auflösung des Geschäftes am Bilanzstichtag erhalten oder bezahlen würde. Ermittelt wurde dieser Wert von dem Kreditinstitut, mit dem dieses Geschäft abgeschlossen wurde. Der angeführte Wert ist ein Barwert. Zukünftige Zahlungsströme aus variablen Zahlungen sowie Diskontsätze werden auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle ermittelt. Für die Bewertung werden Interbank-Mittelkurspreise verwendet. Spezifische Geld-/Briefspannen sowie sonstige Auflösungskosten sind in der Bewertung nicht enthalten.

**11. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2020	2019
Mieterträge Immobilien	15.430	14.039
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.912	4.631
Managementenerlöse	9.139	9.012
Sonstige Umsatzerlöse	747	1.201
	<b>30.228</b>	<b>28.883</b>

In 2020 wurden Reduktionen von Mieterträgen in Österreich aufgrund von Covid-19 in Höhe von 232 Tsd. € berücksichtigt.

Nach Regionen

Tsd. €	2020	2019
Österreich	23.266	21.335
Deutschland	961	201
Osteuropa	6.001	7.347
	<b>30.228</b>	<b>28.883</b>

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Nebenkosten der Begebung einer Anleihe und Vergütungen an Aufsichtsräte.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 440 Tsd. € (2019: 676 Tsd. €) resultieren aus Kostenverrechnungen, Versicherungserlösen und der Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

**Personalaufwand**

In diesem Posten von insgesamt 15.388 Tsd. € (2019: 13.970 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 70 Dienstnehmer (2019: 69) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	183	191
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	92	73
	<b>275</b>	<b>264</b>

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

Tsd. €	2020	2019
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände und leitende Angestellte	174	159
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	- 6	- 5
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	92	78
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	64	32
	<b>324</b>	<b>264</b>

**Abschreibungen**

Tsd. €	2020	2019
Abschreibung immaterielles Vermögen	200	149
Planmäßige Abschreibung Gebäude	7.303	7.315
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	3.688	9.571
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	313	276
Geringwertige Wirtschaftsgüter	28	56
	<b>11.532</b>	<b>17.367</b>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen, in Höhe von 26.297 Tsd. € (2019: 549 Tsd. €) umfassen im Wesentlichen mit 25.475 Tsd. € Gerichtsgebühren für die Schadenersatzklage gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten in Höhe von rd. 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften im Jahr 2004. Darüber hinaus umfasst dieser Posten an die Mieter verrechnete Grundbesitzabgaben in Höhe von 208 Tsd. € (2019: 207 Tsd. €) und nicht abzugsfähige Vorsteuern von 615 Tsd. € (2019: 341 Tsd. €).

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2020	2019
<b>Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen</b>		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	4.707	4.431
Instandhaltungsaufwendungen	2.377	1.513
Eigene Betriebskosten (Leerstellungskosten)	1.170	1.043
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	156	265
Sonstige	263	304
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.673</b>	<b>7.556</b>
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
Kosten der Begebung der Anleihen	5.668	747
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	3.533	2.992
Büromiete inklusive Betriebskosten	735	652
Verwaltungs- und Managementkosten	449	388
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	382	890
Aufsichtsratsvergütungen	357	435
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	248	252
Weiterbelastung Konzernunternehmen	215	238
Reisekosten	123	512
Sonstige	1.239	1.255
<b>Zwischensumme</b>	<b>12.949</b>	<b>8.361</b>
<b>Summe übrige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>21.622</b>	<b>15.917</b>

**Erträge aus Beteiligungen**

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 123.201 Tsd. € (2019: 191.517 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 177 Tsd. € (2019: 752 Tsd. €).

**Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Erträgen einer Barvorlage an eine Tochtergesellschaft.

**Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen:**

Tsd. €	2020	2019
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	3.397	5.767
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	204	0
Verkauf von Finanzanlagen	17	720
	<b>3.618</b>	<b>6.487</b>

**Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen**

Tsd. €	2020	2019
Abschreibung von Finanzanlagen	3.239	137.045
Wertberichtigung Zinsen	0	380
Verlust aus dem Abgang	263	1.178
	<b>3.502</b>	<b>138.603</b>
davon ausschüttungsbedingt	1.026	136.736

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Tsd. €	2020	2019
Zinsaufwendungen Anleihen	23.095	19.964
Aufwand aus dem Rückkauf von Anleihen	4.862	0
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	2.427	2.499
Aufwendungen für Derivatgeschäfte	2.588	4.408
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	766	1.962
Sonstige	896	355
	<b>34.634</b>	<b>29.188</b>

**Steuern vom Einkommen**

Tsd. €	2020	2019
Steuerumlage Gruppenmitglieder	12.741	7.251
Körperschaftsteuer	- 187	- 1.388
Latente Steuern	191	- 1.493
<b>Steuerertrag</b>	<b>12.745</b>	<b>4.370</b>

---

**SONSTIGE ANGABEN****12. Angabe der Beteiligungsunternehmen**

Die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, ist oberstes Mutterunternehmen des CA Immo Konzerns. Der Konzernabschluss wird nach International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden Bestimmungen des § 245a UGB aufgestellt und beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

**13. Organe der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien****Vorstand**

Andreas Quint (ab 1.1.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Die Gesamtbezüge der Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Berichtsjahr 2.763 Tsd. € (2019: 1.512 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 172 Tsd. € (2019: 97 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.465 Tsd. € (2019: 1.290 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.410 Tsd. € (2019: 1.254 Tsd. €) sowie sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz., Diäten und Reisespesen) in Höhe von 55 Tsd. € (2019: 36 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 1.175 Tsd. € (2019: 0 Tsd. €). Es fielen keine Sonderzahlungen an (2019: 106 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für Vorstandsmitglieder insgesamt 123 Tsd. € (2019: 117 Tsd. €) an Beiträgen zu Pensionskassen aufgewendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 412 Tsd. € (31.12.2019: 238 Tsd. €). Gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern bestanden keine Zahlungsverpflichtungen. An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Per 31.12.2020 bestehen im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand Rückstellungen in Höhe von 3.460 Tsd. € (31.12.2019: 2.773 Tsd. €). Hiervon entfällt ein Betrag von 1.269 Tsd. € auf Sofortzahlungen, die bis längstens 31.5.2021 zur Auszahlung gelangen. Auf das LTIP (Mehrjahresbonus) entfällt ein Betrag von 2.191 Tsd. €. Der Kurs für die Umwandlung des relevanten Jahresbonusanteiles in Phantom Shares betrug zum Stichtag 31.12.2020 27,54 €.

**Aufsichtsrat**Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, Stv. des Vorsitzenden (ab 9.5.2019)

Dr. Florian Koschat, Stv. des Vorsitzenden

Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler

Michael Stanton

Dr. Monika Wildner (ab 9.5.2019)

John Nacos (bis 9.5.2019)

Richard Gregson (bis 25.8.2020)

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (ab 28.9.2018)

Laura Rubin (ab 28.9.2018)

Jeffrey G. Dishner (ab 28.9.2018 bis 9.5.2019)

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, BA, REAM (IREBS)

Mag. Nicole Kubista

Mag. (FH) Sebastian Obermair  
Walter Sonnleitner (ab 10.2.2020)  
Mag. (FH) Franz Reitermayer (bis 10.2.2020)

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

Im Geschäftsjahr 2020 (für 2019) gelangte eine Gesamtvergütung von 309 Tsd. € (2019: 380 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 84 Tsd. € (2019: 106 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 78 Tsd. € erfasst (2019: 205 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 9 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2019: 62 Tsd. €) und 52 Tsd. € (2019: 39 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungskosten und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstige Beratungskosten fielen 17 Tsd. € an (2019: 103 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2020 soll der Hauptversammlung auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € je Sitzung) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Gruppe zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 328 Tsd. € vorgeschlagen werden. Die Vergütung wurde im Abschluss per 31.12.2020 berücksichtigt.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immo AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Dr. Monika Wildner ist auch Aufsichtsratsmitglied bei der Volksbank Wien AG. Seit Ende 2019 ist die Volksbank Wien langfristiger Mieter von rund 14.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im CA Immo-Bestandsgebäude in der Erdberger Lände 26. Der Mietvertrag wurde bereits vor Annahme des Aufsichtsratsmandats bei CA Immo AG abgeschlossen und entspricht marktüblichen Konditionen. Darüber hinaus wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, an Mitglieder des Aufsichtsrats geleistet. Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt.

#### **Starwood Capital Group (Starwood)**

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. (vormals SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l.) größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l.) ihre Beteiligung an CA Immo von rd. 26% des Grundkapitals auf rund 28%, womit knapp unter 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft verbunden sind. SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. hält 27.908.386 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à.r.l. ist eine von Starwood Capital Group kontrollierte indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. Starwood Capital Group ist eine im Privatbesitz befindliche weltweit agierende Alternative Investmentgesellschaft, die sich als Finanzinvestor auf globale Immobilieninvestitionen konzentriert.

#### **14. Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 70 (2019: 69) Angestellte.

#### **15. Aufwendungen für den Abschlussprüfer**

Die Angabe der auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer gemäß § 237 Z 14 UGB unterbleibt, da eine derartige Information im Konzernabschluss der CA Immo AG enthalten ist.

## 16. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8.1.2021 kündigte SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. die Absicht an, ein antizipiertes Pflichtangebot an die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo zu stellen und ihre Beteiligung an der Gesellschaft von derzeit 29.999893% der gesamten Stimmrechte weiter zu erhöhen. Die Angebotsunterlage wurde am 22.2.2021 veröffentlicht. Ab diesem haben die Aktionäre und Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der CA Immo die Möglichkeit, das Angebot anzunehmen und ihre Aktien und Wandelschuldverschreibungen in das Angebot einzuliefern. Die Annahmefrist endet am 9.4.2021, 17.00 (CET).

Der den Aktionären der CA Immo ursprünglich angebotene Preis von € 34,44 je CA Immo Aktie wurde am 26.2.2021 auf € 36,00 erhöht ("Aktien Angebotspreis"). Den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen wird ein Preis von etwa € 138.628,59 (ursprünglich € 132.621,35) je Wandelschuldverschreibung mit Nominalbetrag von € 100.000 geboten ("WSV Angebotspreis"). Der Aktien Angebotspreis und der WSV Angebotspreis verstehen sich cum Dividende.

Das antizipierte Pflichtangebot ist auf den Erwerb sämtlicher ausstehender CA Immo AG Aktien und Wandelschuldverschreibungen gerichtet, die nicht von der Bieterin oder von der CA Immo AG selbst gehalten werden. Eine Mindestannahmeschwelle ist jedoch nicht vorgesehen. Der Vollzug des Angebots steht unter der aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigaben in Österreich, Deutschland und Polen.

Die Äußerung des Vorstands sowie des Aufsichtsrats zu diesem Angebot wurden am 8.3.2021 veröffentlicht und stehen – wie auch die Angebotsunterlage – auf der Website der Gesellschaft unter 2021 Übernahmeangebot Starwood (caimmo.com) zu Verfügung.

## 17. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 897.604.901,81 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 93.028.299,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 804.576.602,81 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 24.3.2021

Der Vorstand



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)



## ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2020 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
EDV-Software	2.858.192,74	327.497,64	12.218,75	3.173.471,63
	<b>2.858.192,74</b>	<b>327.497,64</b>	<b>12.218,75</b>	<b>3.173.471,63</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und Bauten				
a) Grundwert	50.658.941,08	0,00	0,00	50.658.941,08
b) Gebäudewert	308.735.274,87	1.741.248,42	0,00	310.476.523,29
	<b>359.394.215,95</b>	<b>1.741.248,42</b>	<b>0,00</b>	<b>361.135.464,37</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.874.482,14	160.561,02	28.431,61	4.006.611,55
	<b>363.268.698,09</b>	<b>1.901.809,44</b>	<b>28.431,61</b>	<b>365.142.075,92</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.783.542.427,93	338.378.977,30	17.500,00	3.121.903.905,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	686.679.046,53	321.260,09	148.760.500,10	538.239.806,52
3. Beteiligungen	274.251,50	0,00	0,00	274.251,50
4. Sonstige Ausleihungen	22.870.000,00	0,00	22.870.000,00	0,00
	<b>3.493.365.725,96</b>	<b>338.700.237,39</b>	<b>171.648.000,10</b>	<b>3.660.417.963,25</b>
	<b>3.859.492.616,79</b>	<b>340.929.544,47</b>	<b>171.688.650,46</b>	<b>4.028.733.510,80</b>

kumulierte Abschreibungen am 1.1.2020 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020 €	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2020 €	Kumulierte Abschreibungen Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2020 €	Bilanzwert am 31.12.2020 €	Bilanzwert am 31.12.2019 €
2.430.869,17	200.121,30	0,00	0,00	2.630.990,47	542.481,16	427.323,57
<b>2.430.869,17</b>	<b>200.121,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.630.990,47</b>	<b>542.481,16</b>	<b>427.323,57</b>
3.407.941,27	3.688.353,00	0,00	0,00	7.096.294,27	43.562.646,81	47.250.999,81
105.091.166,22	7.302.347,04	5.137.241,57	0,00	107.256.271,69	203.220.251,60	203.644.108,65
<b>108.499.107,49</b>	<b>10.990.700,04</b>	<b>5.137.241,57</b>	<b>0,00</b>	<b>114.352.565,96</b>	<b>246.782.898,41</b>	<b>250.895.108,46</b>
2.400.029,45	341.070,78	0,00	28.431,61	2.712.668,62	1.293.942,93	1.474.452,69
<b>110.899.136,94</b>	<b>11.331.770,82</b>	<b>5.137.241,57</b>	<b>28.431,61</b>	<b>117.065.234,58</b>	<b>248.076.841,34</b>	<b>252.369.561,15</b>
183.356.060,34	3.239.000,00	3.397.331,03	17.499,00	183.180.230,31	2.938.723.674,92	2.600.186.367,59
6.148.992,00	0,00	0,00	6.148.992,00	0,00	538.239.806,52	680.530.054,53
899,00	0,00	0,00	0,00	899,00	273.352,50	273.352,50
22.869.999,00	0,00	0,00	22.869.999,00	0,00	0,00	1,00
<b>212.375.950,34</b>	<b>3.239.000,00</b>	<b>3.397.331,03</b>	<b>29.036.490,00</b>	<b>183.181.129,31</b>	<b>3.477.236.833,94</b>	<b>3.280.989.775,62</b>
<b>325.705.956,45</b>	<b>14.770.892,12</b>	<b>8.534.572,60</b>	<b>29.064.921,61</b>	<b>302.877.354,36</b>	<b>3.725.856.156,44</b>	<b>3.533.786.660,34</b>

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

<b>Direkte Beteiligungen</b>												
Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital		Anteil am Kapital in %	Jahresergebnis		Eigenkapital 31.12.2020		Jahresergebnis		Eigenkapital 31.12.2019	
					31.12.2020		in 1.000		31.12.2019		in 1.000	
					in 1.000		in 1.000		in 1.000		in 1.000	
CA Immo Holding B.V.	Amsterdam	51.200.000	EUR	100	- 11.627	EUR	292.591	EUR	15.537	EUR	204.218	EUR
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	32.822.662	RSD	100	2.660	RSD	3.561	RSD	1.733	RSD	601	RSD
CA Holding Szolgáltató Kft	Budapest	13.000.000	HUF	100	74.314	HUF	795.006	HUF	28.577	HUF	720.692	HUF
Canada Square Kft.	Budapest	12.510.000	HUF	100	- 172.636	HUF	885.228	HUF	- 31.856	HUF	1.057.864	HUF
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	277.003.015	HUF	100	- 682.339	HUF	13.099.924	HUF	- 83	EUR	32.274	EUR
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	390.906.655	HUF	100	- 388.493	HUF	14.505.387	HUF	331	EUR	38.676	EUR
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	452.844.530	HUF	100	- 196.421	HUF	16.994.538	HUF	783	EUR	42.131	EUR
Kapas Center Kft.	Budapest	772.560.000	HUF	50	38.017	HUF	1.832.221	HUF	175.038	HUF	1.794.203	HUF
Kilb Kft.	Budapest	30.000.000	HUF	100	381.707	HUF	3.523.106	HUF	360.628	HUF	3.141.399	HUF
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	997.244.944	HUF	100	- 290.336	HUF	9.736.453	HUF	48	EUR	26.509	EUR
R 70 Invest Budapest Kft.	Budapest	5.270.000	HUF	100	- 311.388	HUF	1.463.107	HUF	- 139.426	HUF	1.774.495	HUF
Váci 76 Kft.	Budapest	3.100.000	HUF	100	- 259.925	HUF	5.385.683	HUF	225.432	HUF	5.645.607	HUF
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50.000	EUR	51	- 23	EUR	17.522	EUR	869	EUR	17.545	EUR
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	500.000	EUR	49	455	EUR	955	EUR	303	EUR	856	EUR
CAINE B.V.	Hoofddorp	18.151	EUR	100	- 465	EUR	48.769	EUR	- 3.926	EUR	49.234	EUR
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	200.000	CZK	100	- 46.624	CZK	267.286	CZK	- 47.213	CZK	313.909	CZK
CA Immo New City Sp.z.o.o	Warschau	116.000	PLN	100	- 34	PLN	82	PLN	gegründet 2020		gegründet 2020	
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	10.000	PLN	100	3.677	PLN	153.690	PLN	Erwerb 2020		Erwerb 2020	
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH & Co Finanzierungs KG	Wien	7.000	EUR	100	234	EUR	8.051	EUR	1.262	EUR	9.079	EUR
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	3.738.127	EUR	39	1.042	EUR	10.985	EUR	6.168	EUR	9.943	EUR
CA Immo International Holding GmbH	Wien	35.000	EUR	100	30.504	EUR	1.971.285	EUR	51.848	EUR	2.061.781	EUR
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	35.000	EUR	100	271	EUR	203.406	EUR	gegründet 2020		gegründet 2020	
CA Immo Rennweg 16 GmbH	Wien	35.000	EUR	100	- 409	EUR	455	EUR	2.110	EUR	863	EUR
EBL Nord 2 Immobilien GmbH	Wien	35.000	EUR	50	7	EUR	49	EUR	7	EUR	42	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 47	EUR	519	EUR	732	EUR	2.467	EUR
EBL Nord 2 Immobilien Zwei GmbH & Co KG	Wien	10.000	EUR	50	- 12	EUR	7	EUR	2	EUR	53	EUR
omniCon Baumanagement GmbH	Wien	100.000	EUR	100	0	EUR	100	EUR	9	EUR	140	EUR

Die Angaben für 2020 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

# LAGEBERICHT 2020

ONE  
Frankfurt

---



## KONZERNSTRUKTUR

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

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

### Standort Österreich

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

### GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

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

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

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

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

### Standort Deutschland

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

### Standort Osteuropa (CEE)

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

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

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

### DIE CA IMMO KERNMÄRKTE 2020<sup>2)</sup>

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

im 3. Quartal 2020 (+12,4% im Euroraum; +11,5% in der EU) und die schärfsten Rückgänge seit Beginn der Zeitreihe 1995 im 2. Quartal (-11,7% im Euroraum und -11,4% in der EU).

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

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

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

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

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

<sup>1)</sup> Quellen: Internationaler Währungsfonds, Europäische Kommission, Oxford Economics

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat, Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times

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

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

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

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

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

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

#### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO-KERNMÄRKTE

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

Quelle: Oxford Economics, Eurostat

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

#### GELDMARKT UND ZINSUMFELD <sup>1)</sup>

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

und dass sich diese Annäherung in der Dynamik der zugrundeliegenden Inflation durchgängig widerspiegelt.

Die expansive Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank der Vorjahre fand im Jahr 2020 durch den Ausbruch der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden Rezession ihren Höhepunkt. Zusätzlich zum Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset-Purchase-Programme – APP) in Höhe von 20 Mrd. € monatlich hat der EZB-Rat Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) im Gesamtumfang von 1,85 Mrd. €

<sup>1)</sup> Quellen: Europäische Zentralbank, Eurostat, Bloomberg, Moody's Analytics

<sup>2)</sup> Quellen: Europäische Kommission, Europäische Zentralbank, Financial Times

beschlossen. Der EZB-Rat wird die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange durchführen, bis die Phase der Coronavirus-Krise seiner Einschätzung nach überstanden ist. Die Ankäufe im Rahmen des PEPP werden durchgeführt, um während der Pandemie die günstigen Finanzierungsbedingungen aufrechtzuerhalten. Wenn mit Ankäufen, die den Gesamtumfang des PEPP über den Zeithorizont der Nettoankäufe hinweg nicht voll ausschöpfen, günstige Finanzierungsbedingungen aufrechterhalten werden können, muss dieser Gesamtumfang nicht vollständig genutzt werden. Genauso kann der Umfang erforderlichenfalls auch rekali­briert werden, um günstige Finanzierungsbedingungen beizubehalten und so dem negativen Schock der Pandemie auf die Inflationsentwicklung entgegenzuwirken.

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

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

Sowohl die unterstützende Entwicklung von Staatsanleihen als auch die expansive Geldmarktpolitik der Zentralbanken hatten eine starke Auswirkung auf den Unternehmensanleihenmarkt. So wurden im Jahr 2020 weltweit Investment-Grade-Unternehmensanleihen mit einem Rekordwert von mehr als 2,9 Bio. US-Dollar emittiert

(+20% im Vergleich zum Vorjahr). Dennoch unterschieden sich die prozentualen Veränderungen des weltweiten Angebots in den vier Quartalen des Jahres 2020 erheblich. Nach einem jährlichen Anstieg von 14% im 1. Quartal und 69% im 2. Quartal (auf konkurrenzlose 1,1 Bio. US-Dollar) verzeichnete die weltweit größte Schätzung der Emissionen von Unternehmensanleihen mit Investment-Grade-Rating einen jährlichen Rückgang von 6% im 3. Quartal und 3% im 4. Quartal. Auch CA Immo nutzte die ausgezeichneten Rahmenbedingungen für die Emission von zwei großvolumigen Anleihen im Februar und Oktober 2020.

---

#### AUSBLICK <sup>2)</sup>

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

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

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

dämmungsmaßnahmen wider, sondern auch Unterschiede in den Wirtschaftsstrukturen und den innenpolitischen Reaktionen.

EZB-Präsidentin Christine Lagarde warnte unlängst Regierungen und Zentralbanken davor, auf die ersten An-

zeichen einer wirtschaftlichen Erholung von der Coronavirus-Krise in den kommenden Monaten mit einer zu schnellen Reduzierung der Stimuli zu reagieren, selbst wenn die Inflation zu steigen beginnt. Eine zu voreilige Straffung der Politik könnte zu „sehr ernststen Risiken“ führen.

## IMMOBILIENMÄRKTE

### IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH <sup>1)</sup>

#### Investmentmarkt

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

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

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

#### Büroimmobilienmarkt

Der Wiener Büroflächenbestand betrug zum Jahresende rund 11,4 Mio. m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen summierte sich 2020 auf rund 94.500 m<sup>2</sup>, ein Zuwachs um rund 130% gegenüber dem Vorjahr. Damit blieb das Fertigstellungsvolumen 2020 jedoch rund 30% unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Vermietungsleistung zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr konstant und lag 2020 bei rund 203.300 m<sup>2</sup>. Die Pandemie-bedingte Wirtschaftskrise hat sich zwar auch 2020 bereits negativ auf den Büromarkt ausgewirkt, die stärksten Effekte werden voraussichtlich aber in 2021 schlagend. CBRE Research geht daher wie auch aufgrund der nach wie vor angespannten Situation in Bezug auf

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

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

Die monatliche Spitzenmiete in Wien blieb auf konstantem Niveau bei 25,00 € je m<sup>2</sup>. Vor allem Top-Büros in attraktiven Lagen bleiben auch in der Krise gefragt, wohingegen Objekte mit geringeren Gebäudestandards in schwächeren Lagen zukünftig wohl mit weniger Nachfrage rechnen müssen.

### BÜROMARKTENTWICKLUNG WIEN

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

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

### IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND <sup>2)</sup>

#### Investmentmarkt

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

Im Gegensatz zum Gesamtmarkt verzeichneten die Top-7-Märkte deutlichere Rückgänge. Wurden 2019 noch sieben großvolumige Transaktionen ab 500 Mio. € regis-

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

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

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

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

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

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

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

#### **Büroimmobilienmarkt <sup>1)</sup>**

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

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

Das Fertigstellungsvolumen von rund 338.500 m<sup>2</sup> in 2020 (Neubauten und Kernsanierungen) lag mehr als 30% über dem Wert des letzten Jahres. 12% der Flächen erreichten den Markt unvermietet. Der Büroflächenbestand belief sich zum Jahresende auf rund 22,0 Mio. m<sup>2</sup>.

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

## BÜROMARKTENTWICKLUNG CA IMMO KERNMÄRKTE DEUTSCHLAND

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

Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

Anmerkung: Der Flächenumsatz schließt Eigennutzer-Transaktionen mit ein

Der Büroflächenumsatz in **Frankfurt** belief sich 2020 auf 330.200 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr um 40%. Dieser ist vor allem dem schwachen 1. Halbjahr geschuldet, als die Anmietungsbereitschaft von Nutzern während des ersten Lockdowns noch zurückhaltender war. Qualitativ hochwertige Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität standen im Fokus der Vermietungsaktivitäten, deren Anteil 65% am Flächenumsatz betrug. Die Leerstandsrate belief sich auf 7,0% und blieb im Vorjahresvergleich somit konstant. Auch die Spitzenmiete blieb ebenfalls stabil bei 44,00 € je m<sup>2</sup>/Monat. Die gewichtete Marktdurchschnittsmiete stieg durch die vermehrt im höherpreisigen Segment abgeschlossenen Mietverträge im Vergleich zum Vorjahr um 7% auf 23,13 € je m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen lag mit rund 185.800 m<sup>2</sup> über dem Vorjahr (158.700 m<sup>2</sup>).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich bis Ende 2023 insgesamt rund 587.000 m<sup>2</sup> in der Fertigstellungspipeline, von denen bereits 40% durch Anmietungen oder Eigennutzungen vom Markt absorbiert wurden. Allein für 2021 beträgt die Vorvermietungsquote bereits 68%. Der

Büroflächenbestand wurde zum Jahresende mit rund 11,5 Mio. m<sup>2</sup> angegeben.

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

## IMMOBILIENMARKT ZENTRAL UND OSTEUROPA <sup>1)</sup>

### Investmentmarkt

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

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

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

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

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

### Büroimmobilienmärkte <sup>2)</sup>

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

zeichnet. Während die Spitzenrenditen in Prag und Bukarest konstant blieben, erfuhren diese in Warschau und Bukarest eine Ausweitung um 25 bzw. 50 Basispunkte. Die Spitzenmieten blieben hingegen weitestgehend konstant.

Zum Jahresende 2020 betrug die Bürogesamtfäche in **Warschau** rund 5,9 Mio. m<sup>2</sup>, nachdem im Laufe des Jahres rund 314.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt wurden. Aktuell befinden sich 576.800 m<sup>2</sup> in Bau – im Laufe des Jahres 2021 wird eine Flächenausdehnung auf mehr als 6 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Die Büro-Pipeline ist stark auf das CBD der polnischen Hauptstadt konzentriert. Der Büroflächenumsatz bewegte sich 2020 mit 383.000 m<sup>2</sup> unter dem Niveau der Vorjahre. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 210 Basispunkte zum Vorjahreswert auf 9,9% per Jahresende. Die Spitzenmiete lag in zentralen Lagen bei ca. 25,00 € je m<sup>2</sup> monatlich.

Der Büroimmobilienmarkt in **Prag** verzeichnete 2020 ein verhaltenes Jahr. Der Büroflächenbestand wurde bis Ende 2020 um rund 149.600 m<sup>2</sup> auf rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup> erweitert. Die Vermietungsleistung erreichte mit ca. 178.800 m<sup>2</sup> nur ca. 65% des Vorjahresvolumens. Die Leerstandsrate stieg um 150 Basispunkte auf 7,0% zum Jahresende. Die Spitzenmieten in zentralen Lagen reduzierten sich daher aber nur unwesentlich und beliefen sich auf monatlich 22,50 € je m<sup>2</sup>.

Der Jahresflächenumsatz in **Budapest** lag 2020 bei rund 190.000 m<sup>2</sup> und bewegte sich damit in etwa um 47% unter dem Niveau des Vorjahres. Die Gesamt-Bürofläche betrug zum Jahresende rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup>. Das Fertigstellungsvolumen lag 2020 wie erwartet mit 231.900 m<sup>2</sup> weit über dem Vorjahreswert und im Wesentlichen auf dem Niveau des Rekordjahres 2018 mit rund 230.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate erhöhte sich um 350 Basispunkte auf 9,1% und revidierte damit ihren Abwärtstrend seit 2012. Die Spitzenmiete wird im Vorjahresvergleich leicht verringert mit 25,00 € je m<sup>2</sup> und Monat angegeben.

Bis Jahresende 2020 wurden in **Bukarest** rund 141.200 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, ein Rückgang von 52% gegenüber dem Vorjahr. Der Bürobestand summierte sich nach einem Fertigstellungsvolumen von rund 155.200 m<sup>2</sup> auf 3,0 Mio. m<sup>2</sup> zum Jahresende. Die Leerstandsrate stieg um 130 Basispunkte an und lag zum Jahresende bei 12,4%. Die Spitzenmiete in Bukarest stieg dennoch leicht auf monatlich 18,75 € je m<sup>2</sup> an.

<sup>1)</sup> Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

<sup>2)</sup> Quellen: Daten bereitgestellt von CBRE Research

## BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN ZENTRAL- UND OSTEUEROPÄISCHEN KERNMÄRKEN

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

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

## IMMOBILIENVERMÖGEN

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

### IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Übernahme eigener Projektfertigstellungen in den Bestand sowie ein positives Bewertungsergebnis hat sich der Wert des Immobilienvermögens im Jahr 2020 um rund 8 % auf 5,6 Mrd. € zum Stichtag erhöht (2019: 5,2 Mrd. €). Davon entfallen 4,7 Mrd. € (85% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,8 Mrd. € (14%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 69 Mio. € (1%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen<sup>9)</sup>. Deutschland ist mit einem Anteil von 54% am Gesamtportfolio größtes regionales Segment.

### PORTFOLIO DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG

Das direkt von der CA Immobilien Anlagen AG gehaltene Immobilienvermögen verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von 142.751 m<sup>2</sup> (2019: 142.567 m<sup>2</sup>) und umfasst zum Bilanzstichtag acht Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 246.783 Tsd. € (2019: acht Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 250.895 Tsd. €). 2020 erbrachte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 15.430 Tsd. € (2019: 14.039 Tsd. €).

#### Vermietungen

Im Jahr 2020 wurden rund 21.800 m<sup>2</sup> an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2019: rund 33.600 m<sup>2</sup>). Die ÖGK – Österreichische Gesundheitskassa bezog rund 5.300 m<sup>2</sup> in der Erdberger Lände. Im Bürogebäude ViE wurde ein weiterer Mietvertrag für rund 1.740 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die wirtschaftliche Vermietungsquote betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 88%.

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 investierte die Gesellschaft 1.741 Tsd. € (2019: 19.198 Tsd. €) in das Bestandsportfolio. Die Investitionen flossen insbesondere in Mieterausbauten im Bürogebäude ViE.

#### Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Liegenschaften veräußert.

<sup>9)</sup> Inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

## ERGEBNIS

### WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2020 eine Steigerung der **Mieterlöse** um 10% auf 15.430 Tsd. € (2019: 14.039 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten **Betriebskosten** erhöhten sich um 6% von 4.631 Tsd. € in 2019 auf 4.912 Tsd. € in 2020. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen stiegen im Jahresvergleich um 1% auf 9.139 Tsd. € (2019: 9.012 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Anstieg der **Umsatzerlöse** um 5% auf 30.228 Tsd. € (2019: 28.883 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 77%, Deutschland 3%, Osteuropa 20%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** reduzierten sich um 31% und beliefen sich auf 5.881 Tsd. € (2019: 8.473 Tsd. €). Die Zuschreibungen auf Sachanlagen betragen 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Rückstellungen in Höhe von 304 Tsd. € aufgelöst (2019: 1.562 Tsd. €).

Der **Personalaufwand** stieg im Vorjahresvergleich um 10% von 13.970 Tsd. € in 2019 auf 15.388 Tsd. € in 2020. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich 70 Dienstnehmer (2019: 69).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf -11.532 Tsd. € (2019: -17.367 Tsd. €). Hierauf entfallen -3.688 Tsd. € auf außerplanmäßige Abschreibung auf Liegenschaften.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt -47.919 Tsd. € (2019: -16.446 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von -26.297 Tsd. € als Steueraufwand gebucht (2019: -549 Tsd. €), der insbesondere Gerichtgebühren in Höhe von 25.475 Tsd. € für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren über 1,9 Mrd. € im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („**BUWOG**“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags beinhaltet. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf -8.673 Tsd. € (2019: 7.556 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonore, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten wurde ein Betrag von -12.949 Tsd. € (2019: -8.361 Tsd. €) aufgewendet; der Anstieg dieser Position ist insbesondere auf Kosten im Zusammenhang mit der Begebung von zwei Unternehmensanleihen verbunden.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem negativen **Betriebsergebnis** in Höhe von -38.730 Tsd. € im Vergleich zu -10.447 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 123.378 Tsd. € (2019: 192.269 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen und Zinsforderungen im Umlaufvermögen in Höhe von -3.502 Tsd. € (2019: -138.603 Tsd. €) gegenüber.

Aus den überwiegend an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 19.796 Tsd. € (2019: 21.803 Tsd. €) lukriert. Die Position **„Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“** beläuft sich auf 431 Tsd. € (2019: 12 Tsd. €).

Die **Erträge aus Finanzanlagen** beliefen sich auf 3.619 Tsd. € (2019: 6.487 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.397 Tsd. € (2019: 5.767 Tsd. €). Dieser Position stehen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von -3.239 Tsd. € (2019: -137.045 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt -1.026 Tsd. € (2019: -136.736 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** erhöhte sich insgesamt um 19% auf -34.634 Tsd. € (2019: -29.188 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. **Immobilienfinanzierungen** reduzierten sich um 3% und betragen -2.427 Tsd. € (2019: -2.499 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte gingen auf -2.588 Tsd. € zurück (2019: -4.408 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich von -1.962 Tsd. € in 2019 auf -766 Tsd. € in 2020. Mit -27.957 Tsd. € (+40%) entfällt der größte Anteil auf **Zinsaufwendungen für Anleihen**; im Vorjahr lagen diese bei -19.964 Tsd. €. Zum Bilanzstichtag notierten sieben Unternehmensanleihen von CA Immo im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regelmäßigen Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregelmäßigen Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen. Bei den Anleihen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-Muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Mit Ausnahme der Unternehmensanleihe 2015-2022 sowie der Wandelanleihe beinhalten die Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant.

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

Gleichzeitig beschloss die Gesellschaft, die Inhaber der in der nachstehenden Tabelle angeführten Schuldverschreibungen zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf gegen Barzahlung einzuladen.

Emissionsbezeichnung	Rückkaufkurs in %	Angebotener Gesamtnennbetrag in €
1,875% CA Immo Anleihe 2016-2021 ISIN: AT0000A1LJH1	102,55	32.550.000
2,75% CA Immo Anleihe 2015-2022 ISIN: AT0000A1CB33	105,10	32.589.500
2,75% CA Immo Anleihe 2016-2023 ISIN: AT0000A1JVU3	107,10	33.379.000

Die Einladung zur Abgabe von Angeboten zum Rückkauf hatte sich ursprünglich auf ein Maximalvolumen von 60 Mio. € bezogen. CA Immo hat jedoch entschieden, keine Proratierung vorzunehmen und die angebotenen Gesamtnennbeträge zur Gänze anzunehmen. Der Rückkauf der ausstehenden Unternehmensanleihen mit einem Nominale von insgesamt 98.518 Tsd. € führte zu einem einmaligen negativen Ergebniseffekt in Höhe von -4.862 Tsd. €, der im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen ist.

Im Oktober 2020 nutzte CA Immo die guten Marktbedingungen ein weiteres Mal und begab einen 350 Mio. € fix-verzinslichen nicht-nachrangig unbesicherten **Green**

**Bond** mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem jährlichen Kupon von 1,00%. Die Emission war mehr als 5-fach überzeichnet, mit einer starken Nachfrage von mehr als 150 Investoren. Die internationale Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. bewertete die zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassene Anleihe mit einem Investment Grade Rating von Baa2. Der Nettoerlös ist für die vollständige oder teilweise Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden im Einklang mit dem Sustainability Bond Framework gewidmet. Dieses umfasst die Finanzierung und Refinanzierung von Gewerbeimmobilien, welche entweder über Nachhaltigkeitszertifikate (unter anderem LEED- oder DGNB-Gold Standard) verfügen oder deren Primärenergiebedarf zumindest 25% unter den national definierten Standards wie die Energiesparverordnung (EnEV) in Deutschland oder den PENB in der Tschechischen Republik liegen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren erhöhte sich das **Finanzergebnis** um 107% auf 109.088 Tsd. € (2019: 52.780 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 70.359 Tsd. € (2019: 42.333 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 12.745 Tsd. € (2019: 4.370 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2020 ein **Jahresüberschuss** von 83.103 Tsd. € nach 46.703 Tsd. € per 31. Dezember 2019 (+78%). Nach Berücksichtigung eines Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 814.502 Tsd. € (2019: 860.827 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 897.605 Tsd. € (2019: 907.530 Tsd. €) aus.

#### Dividendenvorschlag 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Vorstand zum Vorjahr unverändert eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2020 (31,35 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 3%. Dividendenzahltag ist der 12. Mai 2021 (Ex-Tag sowie Nachweisstichtag für die Dividende sind der 10. bzw. 11. Mai 2021).

#### Cash-flow

Der Cash-flow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cash-flow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 139.521 Tsd. € (2019: 197.163 Tsd. €). Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit beträgt -195.735 Tsd. € (2019: 39.611 Tsd. €) und der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit 690.347 Tsd. € (2019: -271.555 Tsd. €).

**BILANZANALYSE****Aktivseite**

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 3.629.907 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 4.460.251 Tsd. € per 31.12.2020.

Das **Anlagevermögen** stieg von 3.533.787 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 3.725.856 Tsd. € per 31. Dezember 2020. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2020 bei 84% (31.12.2019: 97%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Anstieg auf 542 Tsd. € (31.12.2019: 427 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Zum Bilanzstichtag umfasste das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft insgesamt acht Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 246.783 Tsd. € (31.12.2019: 250.895 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** belief sich insgesamt auf 248.077 Tsd. € (31.12.2019: 252.370 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2020 wurden außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.688 Tsd. € (2019: 9.571 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 5.137 Tsd. € (2019: 6.235 Tsd. €) vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich um 6% auf 3.477.237 Tsd. € (31.12.2019: 3.280.990 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 2.938.724 Tsd. € (31.12.2019: 2.600.187 Tsd. €). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Gesellschafterzuschüssen sowie dem Ankauf der Gesellschaft CA Immo P14 Sp. z o.o., die das Bürogebäude Postepu 14 in Warschau hält. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Tochtergesellschaft in Österreich liquidiert.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Anstieg von 92.283 Tsd. € per 31. Dezember 2019 auf 724.466 Tsd. €

per 31. Dezember 2020. Der Anstieg ist auf die Begebung der zuvor genannten Anleihen zurückzuführen. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang um -6% auf 30.048 Tsd. € (31.12.2019: 31.998 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2020 über **liquide Mittel** in Höhe von 694.418 Tsd. € (31.12.2019: 60.285 Tsd. €).

**Passivseite**

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft reduzierte sich zum Bilanzstichtag geringfügig auf 2.470.783 Tsd. € (31.12.2019: 2.480.708 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 55% (31.12.2019: 68%). Das Anlagevermögen war zu 66% (31.12.2019: 70%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** belaufen sich auf 43.439 Tsd. € (31.12.2019: 19.860 Tsd. €). Mit einem Betrag von 25.475 Tsd. € (31.12.2019: 0 Tsd. €) stellt die Rückstellung für Gerichtsgebühren für das im Geschäftsjahr 2020 eingeleitete Schadenersatzverfahren im Zusammenhang mit der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) die größte Position dar. Diese Gerichtsgebühren wurden im sonstigen Steueraufwand berücksichtigt. Für Prämien wurde ein Betrag von 6.730 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2019: 5.469 Tsd. €). Die Rückstellungen für Derivatgeschäfte betragen 6.657 Tsd. € (31.12.2019: 5.289 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 1.122.879 Tsd. € per Jahresende 2019 auf 1.939.666 Tsd. € per 31. Dezember 2020. Sie beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Anleihen in Höhe von 1.741.482 Tsd. € (31.12.2019: 990.000 Tsd. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen ausschließlich Investitionskredite und beliefen sich auf 111.134 Tsd. € (31.12.2019: 111.908 Tsd. €).

**ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL**

Tsd. €	31.12.2019	Veränderung eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Zuweisung zu Rücklagen	31.12.2020
Grundkapital	676.316	0	0	0	0	676.316
Gebundene Kapitalrücklagen	854.841	0	0	0	0	854.841
Gewinnrücklagen	42.021	0	0	0	0	42.021
Bilanzgewinn	907.530	0	-93.028	83.103	0	897.605
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.480.708</b>	<b>0</b>	<b>-93.028</b>	<b>83.103</b>	<b>0</b>	<b>2.470.783</b>

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

### Leistungsindikatoren der CA Immo Gruppe

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Eigenkapitalkosten (mittelfristig mit rund 7,0% angenommen) zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren.

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

**FFO I** ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. **FFO II**, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, ist ein Indikator für die Gesamtprofitabilität der Gruppe.

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des operativen Immobiliengeschäfts sind unter anderem:

- **Vermietungsquote** zeigt die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die wirtschaftliche Vermietungsquote der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio unverändert zum Vorjahr rund 88%.
- **Leerstandsquote** zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das Immobilienportfolio der CA Immobilien Anlagen AG weist zum 31. Dezember 2020 eine Leerstandsquote von rund 12% aus (31. Dezember 2019: rund 13%).
- **WAULT – Weighted Average (Unexpired) Lease Term** ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Sie gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich in der CA Immobilien Anlagen AG per 31. Dezember 2020 auf 3,9 Jahre (31. Dezember 2019: 3,9 Jahre).
- **Standortqualität** und **Infrastruktur** sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.
- **Nachhaltigkeitszertifizierung:** Die nachhaltige in-house Projektentwicklung für das eigene Portfolio zur Steigerung der Qualität des Gebäudebestands ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von CA Immo. Um einen transparenten, international vergleichbaren und objektivierten Nachweis der Gebäudequalität über das gesamte Portfolio hinweg erbringen zu können, lässt CA Immo auch strategische Core-Bestandsgebäude zertifizieren.
- **Lokale Präsenz** und Marktkenntnis: Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

## UMWELT UND SOZIALES

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

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

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

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

#### Umwelt:

- Umweltstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bauprozess sowie der Produktdefinition, Materialauswahl, Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft)
- Brownfield vs. Greenfield Development (Biodiversität)
- Steuerung von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, Abfallaufkommen und Wasserverbrauch im Gebäudebetrieb

#### Gesellschaft und Wirtschaft:

- Sozialstandards in der Quartiers- und Projektentwicklung (Produktdefinition, z. B. soziale Infrastruktur, leistbares Wohnen), Reaktion auf gesellschaftlichen Wandel

- Gesundheit und Sicherheit für Mieter, Auftragnehmer und eigene Mitarbeiter im Gebäudebetrieb und auf Baustellen, Umgang mit Pandemie-Risiken
- Arbeitsbedingungen und Einkommenseffekte eigener und externer Mitarbeiter (Auftragnehmer), Arbeitnehmerrechte, Personalentwicklung und –bindung
- Unabhängige und verantwortungsvolle Unternehmensführung, Compliance mit sozial- und umweltrelevanten
- Vorgaben, Einhaltung von Menschenrechten, Vermeidung von Korruption und Bestechung, Reputationsrisiko

### CA Immo Klimarisiken und -chancen

Die Analyse der konkreten Klimarisiken für unser Geschäft ist überaus komplex und birgt etliche unbekannte Größen. Wir haben unseren allgemeinen Risikokatalog im Jahr 2020 diesbezüglich auf Vollständigkeit überprüft. Die für CA Immo relevanten Klimarisiken sowie allgemeine Nachhaltigkeitsrisiken wurden teilweise ergänzt und bewertet. Diese Risiken werden künftig jährlich neu evaluiert, bewertet und vom Vorstand freigegeben. Sofern sich aus den Bewertungen der Bedarf für zusätzliche Maßnahmen oder Strategieänderungen ergeben, werden diese in der Folge entsprechend von den zuständigen Abteilungen implementiert. Hierbei verfolgt CA Immo einen proaktiven Ansatz um sicherzustellen, dass etwaige Risiken durch frühzeitiges Gegensteuern minimiert werden und das Unternehmen auf etwaige Veränderungen rechtzeitig reagieren kann.

### Soziales Engagement

Auch im Sozialbereich setzt CA Immo Maßnahmen, um im Rahmen ihres Einflussbereichs positive Impulse und verantwortungsvolle Standards zu setzen. Unsere strategischen Schwerpunkte liegen hierbei insbesondere auf den Themenbereichen Gesundheit & Sicherheit, Beschäftigung & Arbeitsbedingungen sowie sozialen Aspekten einer nachhaltigen Lieferkette und Stadtquartiersentwicklung.

Weiterführende Informationen zum Thema „Umwelt und Soziales“ finden Sie im Konzernlagebericht (Kapitel „ESG Report“).

### Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind unsere wertvollste Ressource. Ihre Expertise und ihr Engagement sind entscheidend für unseren Erfolg. CA Immo legt Wert auf eine Unternehmenskultur, die von Stolz, Vertrauen und selbstbestimmtem Arbeiten geprägt ist. Als Arbeitgeber will CA Immo für ihre Mitarbeiter bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen, um ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen optimal zur Entfaltung zu bringen. Wir bieten sichere und

attraktive Arbeitsumgebungen, vielfältige internationale Entwicklungsmöglichkeiten und sorgsame, vorausschauende Personalentwicklung mit dem Ziel, unseren Mitarbeitern das zu bieten, wofür auch unsere Büroimmobilien stehen: einen „place where people love to work“.

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in den internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Die Work-Life-

Balance und Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unterschiedlichen Lebensphasen der Mitarbeiter unterstützt CA Immo bei Bedarf durch flexible Arbeitszeit- bzw. Teilzeitmodelle, Home-Office-Regelungen, individuelle Karenzmodelle und Papamonat. Zusätzlich wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen geregelt. Informationen zu Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion sowie zu Arbeitnehmerrechten finden sich im Corporate Governance Bericht.

#### ÜBERSICHT MITARBEITER DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN<sup>1)</sup>

Headcount	Anzahl Mitarbeiter				Anteil Frauen	Eintritte / Austritte	Neueinstellungen <sup>2)</sup>	Fluktuation <sup>3)</sup>
	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %	2020 Ø	31.12.2020 in %	2020	2020 in %	2020 in %
Österreich	80	80	0%	80	63	12/11	15%	13,6
Deutschland/Schweiz <sup>4)</sup>	233	252	8%	244	38	45/23	18%	9,4
Osteuropa	101	105	4%	102	72	11/5	11%	7,7
<b>Gesamt</b>	<b>414</b>	<b>437</b>	<b>6%</b>	<b>426</b>	<b>51</b>	<b>68/39</b>	<b>16%</b>	<b>9,2</b>

<sup>1)</sup> Headcounts. Davon rd. 11% Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 26 karezierte Mitarbeiter; exkl. 22 Mitarbeiter von Joint-Venture-Firmen

<sup>2)</sup> Neueinstellungen: Eintritte 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount)

<sup>3)</sup> Fluktuation: Personalabgang 2020 / durchschnittliche Beschäftigte 2020 (Headcount);

<sup>4)</sup> Ende 2020 waren in der 2014 gegründeten Niederlassung der 100-prozentigen CA Immo Bautochter omniCon in Basel 25 lokale Mitarbeiter beschäftigt

## INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 28% per 31. Dezember 2020 (27.908.386 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Mit einem Anteil von rund 6% bzw. rund 4% zählen die S IMMO Gruppe sowie BlackRock Inc. zu den größeren Aktionären von CA Immo. Darüber hinaus sind keine Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% bekannt. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht ([Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com)) dargestellt.

### ANGABEN ZUM KAPITAL

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

In der selben Hauptversammlung wurde das „bedingte Kapital 2013“ von ursprünglich 100.006.120 € zur Bedienung der 0,75% Wandelschuldverschreibungen 2017-2025 auf 47.565.458,08 € eingeschränkt und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, bis längstens 8. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 750 Mio. €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundka-

pital von bis zu 143.667.319,09 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2018), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Das Bezugsrecht der Aktionäre (§ 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG) wurde ausgeschlossen.

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2019 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d.h. bis längstens 8. November 2021, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn 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 2020 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien.

## INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

## „CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

Alle Vorstandsverträge enthalten eine „Change of Control“-Klausel („CoC“), die Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels regeln. Ein Kontrollwechsel liegt vor, sobald ein Aktionär oder eine Aktionärsgruppe 25% der Stimmrechte in der Hauptversammlung erlangt oder in Folge des Überschreitens einer Beteiligungsschwelle von 30% ein Pflichtanbot gemäß Übernahmegesetz legen muss. Firmenzusammenschlüsse gelten grundsätzlich als Kontrollwechsel. Die vertraglichen Regelungen sehen Sonderkündigungsrechte sowie eine Entgeltfortzahlung (einschließlich variabler Vergütung) für

die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vor. Die maximale Berechnungsgrundlage für die Entschädigung der fixen Vergütung beträgt aktuell zwei Jahresfixbezüge. Darüber hinaus muss die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied auf Grundlage der bestehenden Vorstandsverträge eine abhängig von seiner konkreten Tätigkeit und Position prozentuelle Abschlagszahlung als Entschädigung für die entgangene variable Vergütung in der Höhe von maximal 80% von zwei Jahresfixbezügen gewähren. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechts im Falle eines Kontrollwechsels innerhalb der Sphäre des Großaktionärs Starwood Capital wurde für alle derzeit amtierenden Vorstandsmitglieder vertraglich ausgeschlossen.

## BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex<sup>10)</sup> und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2020 geltenden Fassung (vom Jänner 2020) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entscheidungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung über die Einhaltung der Regeln 1 bis 76 des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2020 ergab, dass die von CA Immo abgegebenen Entsprechenserklärungen im Hinblick auf die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex zutreffen. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft unter [Corporate Governance \(caimmo.com\)](https://www.caimmo.com) zur Verfügung.

<sup>10)</sup> Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) abrufbar.

## AUSBLICK

### VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG MIT WESENTLICHEN CHANCEN UND RISIKEN

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

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

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

#### Strategie

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

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

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

#### Finanzierung

CA Immo verfügt über eine äußerst robuste Bilanz- und Finanzierungsstruktur mit einer sehr soliden Liquiditätsposition. Die erstmaligen Emissionen einer Benchmark-Anleihe sowie eines Green Bond in 2020 repräsentieren einen Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie, mit dem die Diversifikation der Finanzierungsstruktur und deren Optimierung deutlich beschleunigt wurde.

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

**Wesentliche Parameter**, die den für 2021 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

#### **Dividende und Jahreszielsetzung 2021**

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

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

#### **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten. Aktuell stehen hierbei u. a. neue Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Umweltschutz und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Virusinfektionen (Pandemie-schutz) im Fokus.

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

# RISIKOBERICHT



## RISIKOMANAGEMENT BEI CA IMMO

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

Das Risikomanagementsystem von CA Immo basiert auf folgenden Komponenten:

- Risikokultur: Der Ruf von CA Immo ist zentral für unsere Identität und unseren Geschäftserfolg. Daher ist die Einhaltung etablierter Grundsätze der Corporate Governance und unseres Wertemanagements eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die Etablierung eines bewussten Umgangs mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- Risikostrategie: Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Geschäftsstrategie resultierenden Risiken und beschreibt diese Risiken hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die daraus abzuleitenden Richtlinien für den Umgang mit Risiken.

### Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

Der Vorstand legt unter Einbeziehung des in 2019 etablierten Corporate Development Komitees sowie des Aufsichtsrats die strategische Ausrichtung der CA Immo Gruppe sowie die Art und das Ausmaß jener Risiken fest, die der Konzern zur Erreichung seiner strategischen Ziele zu übernehmen bereit ist. Bei der Einschätzung der Risikolandschaft und der Entwicklung potenzieller Strategien zur Steigerung des langfristigen Stakeholder Value wird der Vorstand durch die Abteilung Risikomanagement unterstützt. Zusätzlich wurde ein interner Risikoausschuss mit Vertretern aller Unternehmensbereiche sowie dem Finanzvorstand eingerichtet, der quartalsweise oder im Bedarfsfall im Rahmen von Sondersitzungen zusammentrifft (wie auch zum Thema „Covid-19-Pandemie“ der Fall). Ziel dieses Ausschusses ist die zusätzliche Verankerung einer regelmäßigen, funktionsübergreifenden Bewertung der Risikosituation des Konzerns inklusive Einleitung

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

### Identifikation von Risiken und Bewertung

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

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

darf werden externe Experten hinzugezogen. In der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert sie weisungsungebunden.

#### **Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements**

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

#### **WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)**

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

#### **STRATEGISCHE RISIKEN**

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

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

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

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

ration von Immobilien in einer Region könnten diese Faktoren auch einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der CA Immo Gruppe haben.

#### **Auswirkungen der Covid-19-Pandemie**

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

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

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

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

Mit Ausnahme von Wien, wo die **Vermietungsleistung** bisher noch konstant war und Effekte erst in 2021 erwartet werden, verzeichneten alle Kernstädte von CA Immo durch die herausfordernden Rahmenbedingungen aufgrund der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen bereits eine rückläufige Büroflächennachfrage

bzw. einen Anstieg der Leerstandsdaten. Nachdem nun sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsaktivitäten deutlich reduziert wurden, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die in 2020 deutlich rückläufigen Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich entwickeln werden. Zudem ist offen, wie sich die krisenbedingte Ausweitung digitaler Arbeitsprozesse und der Ausbau des Home-Office mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo ist quer durch ihr Mieterklientel (Büro, Hotel, Einzelhandel) mit Anträgen konfrontiert, in denen um Erlass, Minderung oder Stundung der Mietzahlungen gebeten wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von Land zu Land unterschiedlich. Im Falle von Covid-19-bedingten behördlichen Betriebsschließungen oder -einschränkungen gibt es nach österreichischem Recht ein spezielles gesetzliches Mietzinsminderungsrecht, während in anderen Ländern mangels spezifischer gesetzlicher Vorschriften grundsätzlich eine Mietzinszahlungspflicht besteht und ein Mietzinsminderungsrecht nur ausnahmsweise und im Einzelfall über allgemeine Rechtsinstitute (wie dem Wegfall der Geschäftsgrundlage) begründet werden kann. Abweichende vertragliche Regelungen können allerdings ebenfalls ein Mietzinsminderungsrecht eines Mieters begründen. Inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie zur **Insolvenz einzelner Mieter** und damit zu einem Anstieg der Leerstände führen werden, lässt sich nach wie vor noch nicht abschätzen und hängt weitgehend von der Dauer der Krise ab. Vor allem das Hotelgewerbe, die Gastronomie und der nicht systemrelevante Einzelhandel leiden erheblich unter der herrschenden Situation. Je nach Asset-Klasse ist weiterhin mit Mieterlässen, Mietminderungen und Mietstundungen zu rechnen. CA Immo begegnet diesem Risiko u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur und des Cash-flows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Angesichts der unsicheren zukünftigen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und den damit in Zusammenhang stehenden gegenwärtigen und künftigen Reaktionen

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

Bei **Projektentwicklungen** ist unter den gegenwärtigen Marktbedingungen – mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten – die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre.

Weiterhin bleibt es abzuwarten, welche langfristigen Auswirkungen die Covid-19-Pandemie haben wird. Die Volatilität und Unsicherheiten an den Aktienmärkten, Gewinnwarnungen von Unternehmen sowie negative wirtschaftliche Prognosen in diesem Zusammenhang unterstreichen deren potenzielle Gefahr für die europäische und globale Wirtschaft. Diese Auswirkungen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs (auch verursacht durch Ausgangsbeschränkungen/Ausgangssperren/Grenzschließungen, Schul- und Geschäftsschließungen sowie weitere Maßnahmen) können jedoch bei der CA Immo Gruppe, bei Mietern, Kunden, Lieferanten sowie Behörden eintreten. Die daraus resultierenden finanziellen, allgemein geschäftlichen und immobilienpezifischen Auswirkungen können nicht abschließend beurteilt werden (z. B. nicht vertragskonformer Zahlungseingang von Mieten, Verzögerungen von Bautätigkeiten, Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, Entwicklung der Covenants bei Finanzierungen, Auswirkungen auf geplante Immobilientransakti-

onen). CA Immo setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten.

## IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung

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

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

Dem **Marktrisiko** beugt CA Immo durch eine breite Streuung auf verschiedene Länder vor. Dem **Länderrisiko**

begegnet CA Immo durch die Konzentration auf strategische Kernmärkte mit lokalen Niederlassungen und eigenen Mitarbeitern vor Ort sowie durch eine angepasste regionale Allokation innerhalb der Kernmärkte. Der Fokus liegt hier auf Märkten, die die langfristigen strukturellen Trends der zunehmenden Urbanisierung, eines positiven demografischen Wandels und der strukturellen Angebotsknappheit sowie eine hohe Investitionsliquidität aufweisen. Marktkenntnis, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung im Rahmen von strategischen Entscheidungen (z. B. Festlegung von Exitstrategien, Mittelfristplanung für Verkäufe) ermöglichen die rechtzeitige Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse. Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwachen Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE Märkten tätig. Mit einem Anteil von 55% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. Die regionale Portfoliozielverteilung sieht eine mittelfristige Erhöhung des Deutschland Anteils auf 60-65% vor. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von über 50% angestrebt. Zugunsten einer kritischen Marktrelevanz soll pro Kernstadt ein Immobilienvermögen von ca. 500 Mio. € gehalten werden. In Punkto Assetklassen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden auch Grundstücksentwicklungen und Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten (z.B. Wohnen, Hotel) realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Für **Einzelinvestments** definiert CA Immo das Konzentrationsrisiko aktuell mit einem Grenzwert von 5% des Gesamtportfolios. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bürogebäude Skygarden in München in diese Kategorie. Insgesamt zeigt das Portfolio ein hohes Maß an Diversifikation: Die Top 10 Assets der Gruppe repräsentieren weniger als 30% des Gesamtportfolios. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist ebenfalls überschaubar: Per 31. Dezember 2020 werden rund 21% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 3% der Gesamtmietlerlöse sind PricewaterhouseCoopers, gefolgt von Intercity Hotel GmbH

aktuell die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieteinnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als 10 Jahre betragen.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken in-house Kompetenzen nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Allerdings bergen **Grundstücksreserven** und **Baurechtschaffungsprojekte** durch ihre hohe Kapitalbindung ohne laufende Zuflüsse spezifische Risiken, bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten zügig vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85% ertragsstarke Immobilien und rund 15% Entwicklungsprojekte in Realisierung inklusive Landbank Reserven.

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

Die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ländern, in denen CA Immo tätig ist, hat auch eine wesentliche Auswirkung auf **Vermietungsgrade** und Mietausfälle. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietver-

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

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

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

behördlich angeordneten Lockdowns anzuführen, die insbesondere Hotelbetreiber als auch den Einzelhandel stark in Mitleidenschaft ziehen.

#### **Risiken aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung**

Bei Immobilienentwicklungsprojekten entstehen in der Anfangsphase typischerweise ausschließlich Kosten. Erträge werden erst in späteren Projektphasen erzielt. Entwicklungsprojekte können oftmals mit **Kostenüberschreitungen** und **Verzögerungen** der Fertigstellung verbunden sein, die häufig durch Faktoren verursacht werden, die außerhalb der Kontrolle von CA Immo liegen. Dies kann den wirtschaftlichen Erfolg einzelner Projekte beeinträchtigen und zu **Vertragsstrafen** oder **Schadenersatzforderungen** führen. Finden sich keine geeigneten Mieter, kann dies zu einem Leerstand nach Fertigstellung führen. CA Immo hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um solche Risiken weitgehend zu beherrschen (Kostenkontrollen, Abweichungsanalysen, Mehrjahres-Liquiditätsplanung etc.). Projekte werden mit wenigen Ausnahmen erst nach Vorliegen einer entsprechenden Vorvermietungsquote gestartet, die den zukünftigen Kapitaldienst durch Mieteinnahmen decken kann. Eine Ausnahme wird nur in besonderen Konstellationen der Projekt- und/oder Marktsituation (z. B. extreme regionale Knappheit an vermietbaren Flächen mit absehbar steigenden Mieten und geringem Vermietungsrisiko während der Projektphase) gemacht und bedarf bei Einholung der Projektgenehmigung einer expliziten Prüfung.

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

### Risiken aus getätigten Verkäufen

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

### Umwelt- und Klimarisiken

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



Als verantwortungsbewusster Akteur in der europäischen Immobilienbranche unterstützt CA Immo die **Klimaziele der Vereinten Nationen** und den damit

verbundenen Übergang zu einer kohlenstoffarmen, nachhaltigen Wirtschaft voll und ganz. Um die damit verbundenen Anforderungen bestmöglich zu erfüllen und ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, verankert CA Immo entsprechende Maßnahmen, Prozesse und Ziele in ihrer strategischen Ausrichtung (z. B. Nachhaltigkeitszertifizierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung / ESG Reporting, Green Financing).

### ALLGEMEINE GESCHÄFTSRISIKEN

#### Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Das **Know-how** eines Unternehmens und seiner Mitarbeiter stellt einen bedeutenden Wettbewerbsfaktor dar und ist ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb. Die Abwanderung von Mitarbeitern in Schlüsselfunktionen stellt daher eine akute Gefahr von Know-how-Verlust dar, der zumeist nur unter hohem Einsatz an Unternehmensressourcen (Geld, Zeit, Rekrutierung von neuem Personal) kompensiert werden kann. Diesen Risikofaktoren begegnet CA Immo durch unterschiedliche Maßnahmen: Bei Unternehmensfusionen wird auf strukturierte Prozesse zur Organisationsintegration geachtet. Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) ist

klar verankert; es werden kontinuierliche Aktivitäten zur nachhaltigen Umsetzung operativer Abläufe gesetzt. Die Konzernstruktur wird regelmäßig hinterfragt und geprüft, ob die vorgegebenen Strukturen der Unternehmensgröße Rechnung tragen. Personellen Know-how-Risiken, die durch Kündigung von zentralen Wissensträgern auftreten können, beugt CA Immo durch regelmäßigen Know-how-Transfer (Schulungen) bzw. Dokumentation des Know-hows (Handbücher etc.) sowie eine möglichst vorausschauende Personalplanung vor.

### Rechtliche Risiken

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

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

Republik Österreich und das Land Kärnten. Für das Schadenersatzverfahren wurde bis dato vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von rund 25 Mio. € für Gerichtsgebühren gebildet.

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

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

### Steuerliche Risiken

Alle Gesellschaften unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der laufenden Erträge als auch der Veräußerungsgewinne der Ertragsteuer im jeweiligen Land. Im Zusammenhang mit der Höhe der zu bildenden Steuer-

rückstellungen sind wesentliche Ermessensentscheidungen zu treffen. Außerdem ist zu bestimmen, in welchem Ausmaß aktive latente Steuern anzusetzen sind.

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

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

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

### 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 Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

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

#### **Zinsänderungsrisiko**

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen

und achtet auf eine Mischung aus langfristigen Zinsbindungen sowie variabel verzinsten Krediten. Um sich gegen drohende **Zinsänderungen** und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinscaps, Zinsswaps und Zinsfloors) abgeschlossen. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich allerdings als ineffizient oder ungeeignet für die Zielerreichung herausstellen oder zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Weiters könnte die **Bewertung von Derivaten** negativen Einfluss auf das Ergebnis bzw. das Eigenkapital haben. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derivativer Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau, insbesondere auf den 3-Monats-EURIBOR ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwandes führen. Ein permanentes Monitoring des Zinsänderungsrisikos ist daher unumgänglich. Risiken, die für CA Immo eine wesentliche und nachhaltige Gefährdung darstellen, sind derzeit nicht gegeben. Zudem finanziert sich CA Immo zunehmend über den Kapitalmarkt. Aktuell entfallen 94% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinsten (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen. Durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur konnten in den letzten Jahren neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auch eine Verbesserung des Laufzeitenprofils sowie eine Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating von CA Immo untermauert. Das Finanzprofil wurde damit in seiner Robustheit weiter gestärkt.

#### **Währungsrisiken**

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

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

Ein indirektes Währungsrisiko besteht durch die Auswirkung der Bindung der Mieten auf die wirtschaftliche **Bonität der Mieter**, die zu Zahlungsengpässen bis hin zu Mietausfällen führen könnte. Zahlungseingänge erfolgen

jedoch überwiegend in lokaler Währung, weshalb die vorhandene freie Liquidität (Mieteingang abzüglich betriebsnotwendiger Kosten) unmittelbar nach Eingang in Euro konvertiert wird. Dieser Prozess wird kontinuierlich vom zuständigen Länderverantwortlichen überwacht. Ein Währungsrisiko auf der Passivseite besteht nicht. Die Absicherung von Währungsrisiken aus Bauprojekten erfolgt nach Bedarf und Einzelfall. Dabei wird auf die Auftrags- und Mietvertragswährung, die erwartete Wechselkursentwicklung sowie den Kalkulationskurs abgestellt.

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

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

Wien, 24.3.2021

Der Vorstand





Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)

Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)

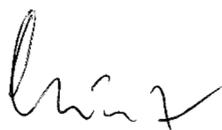
Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ausgesetzt ist.

Wien, 24.3.2021

Der Vorstand



Andreas Quint  
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer  
(Mitglied des Vorstandes)



Keegan Viscius  
(Mitglied des Vorstandes)

**BESTÄTIGUNGSVERMERK <sup>\*)</sup>****Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

*Titel*

**Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

*Risiko*

Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 2.938.724) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 538.240) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.239 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 3.397 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 in Abschnitt "1 – Finanzanlagen", in Abschnitt "10 a) – Finanzanlagen" sowie in "Anlage 2 – Angaben zu Beteiligungsunternehmen" enthalten.

*Adressierung im  
Rahmen der Ab-  
schlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten mit den Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades

### **Sonstige Informationen**

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

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

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

In Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

#### **Urteil**

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

#### **Erklärung**

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

#### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. August 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

**Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 24. März 2021

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh

Wirtschaftsprüferin

Mag. Alexander Wlasto eh

Wirtschaftsprüfer

---

\*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.



## KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

Mechelgasse 1

1030 Wien

Tel +43 1 532 59 07-0

Fax +43 1 532 59 07-510

office@caimmo.com

www.caimmo.com

Investor Relations

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)

Christoph Thurnberger

Claudia Höbart

Tel. +43 1 532 59 07-0

Fax +43 1 532 59 07-595

ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck

Jasmin Eichtinger

Tel. +43 1 532 59 07-0

Fax +43 1 532 59 07-595

presse@caimmo.com

---

## DISCLAIMER

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

---

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG,  
1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Claudia Höbart, Christoph Thurnberger  
Layout: Jasmin Eichtinger  
Gestaltung: WIEN NORD Werbeagentur  
Fotos: CA Immo, Markus Diekow, Andreas Hofer, Klaus Helbig,  
Andreas Muhs, Michael Schmitt  
Produktion: 08/16  
Inhouse produziert mit firesys



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

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

Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

