
JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2024

24

INHALT

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

BEILAGE 1

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024	1
Bilanz zum 31.12.2024	2
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	4
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	5
Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2024	26
Angaben zu Beteiligungsunternehmen	28

BEILAGE 2

Lagebericht	29
Erklärung des Vorstandes gemäß § 124 Börsegesetz	60
Bestätigungsvermerk	61

BILANZ ZUM 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024	31.12.2023
	€	Tsd. €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	17.189,58	111
	17.189,58	111
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	141.129.629,96	174.807
davon Grundwert: 26.982.398,70 €; 31.12.2023: 27.195 Tsd. €		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.547,84	537
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	165
	141.575.177,80	175.509
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.111.697.706,21	3.004.939
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.576.430,98	90.152
3. Beteiligungen	245.851,50	246
	3.150.519.988,69	3.095.337
	3.292.112.356,07	3.270.957
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	698.174,95	929
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.189.463,76	88.653
3. Sonstige Forderungen	2.856.967,47	884
	7.744.606,18	90.466
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	305.015.669,75	215.027
	312.760.275,93	305.493
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.840.397,38	5.025
D. Aktive latente Steuern	901.025,81	789
	3.610.614.055,19	3.582.264

Passiva	31.12.2024	31.12.2023
	€	Tsd. €
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital		
Gezeichnetes Grundkapital	774.229.017,02	774.229
Eigene Anteile	-67.914.035,41	-63.831
	706.314.981,61	710.398
II. Gebundene Kapitalrücklagen	998.958.619,09	998.959
III. Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	67.914.035,41	63.831
IV. Bilanzgewinn	454.845.258,79	460.572
davon Gewinnvortrag: 382.399.362,27 €; 31.12.2023: 90.558 Tsd. €		
	2.228.032.894,90	2.233.760
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	231.979,53	334
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	629.595,00	527
2. Steuerrückstellungen	1.215.000,00	860
3. Sonstige Rückstellungen	12.348.060,23	11.811
	14.192.655,23	13.198
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.275.900.000,00	1.175.000
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 275.900.000,00 €; 31.12.2023: 175.000 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.000.000.000,00 €; 31.12.2023: 1.000.000 Tsd. €		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.215.668,69	135.897
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 14.506.643,82 €; 31.12.2023: 3.390 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 56.709.024,87 €; 31.12.2023: 132.507 Tsd. €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	350.837,17	746
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 289.931,89 €; 31.12.2023: 658 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 60.905,28 €; 31.12.2023: 88 Tsd. €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	520.201,92	3.068
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 520.201,92 €; 31.12.2023 3.068 Tsd. €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.061.279,33	16.483
davon aus Steuern: 445.701,82 €; 31.12.2023: 292 Tsd. €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 160.672,32 €; 31.12.2023: 151 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 13.457.004,62 €; 31.12.2023: 12.718 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 3.604.274,71 €; 31.12.2023: 3.765 Tsd. €		
	1.365.047.987,11	1.331.194
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 304.673.782,25 €; 31.12.2023: 194.834 Tsd. €		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 1.060.374.204,86 €; 31.12.2023: 1.136.360 Tsd. €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.108.538,42	3.778
	3.610.614.055,19	3.582.264

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	€	2024 €	Tsd. €	2023 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		26.885.476,84		29.466
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	23.023.706,21		368	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.058.660,07		198	
c) Übrige	2.325.040,54	26.407.406,82	1.196	1.762
3. Personalaufwand				
a) Gehälter	-12.123.958,68		-13.044	
b) Soziale Aufwendungen	-2.605.204,85	-14.729.163,53	-4.259	-17.303
davon Aufwendungen für Altersversorgung: 231.258,59 €; 2023: 221 Tsd. €				
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekasse: 274.746,82 €; 2023: 1.818 Tsd. €				
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: 1.879.273,63 €; 2023: 2.037				
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.483.380,57		-6.674
davon außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 204 Abs 2 UGB: 0,00 €; 2023: 66 Tsd. €				
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern	-502.205,64		-464	
b) Übrige	-19.060.610,02	-19.562.815,66	-18.083	-18.547
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		12.517.523,90		-11.296
7. Erträge aus Beteiligungen		103.460.642,17		623.249
davon aus verbundenen Unternehmen: 103.291.084,02 €; 2023: 623.087 Tsd. €				
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.551.445,23		5.773
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.551.445,23 €; 2023: 5.773 Tsd. €				
9. Erträge aus dem Rückkauf von Anleihen		2.071.835,91		0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.419.592,56		4.257
davon aus verbundenen Unternehmen: 37.500,00 €; 2023: 192 Tsd. €				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		14.430.251,65		1.133
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon		-33.327.593,22		-186.987
a) Abschreibungen: 31.821.077,92 €; 2023: 175.031 Tsd. €				
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen: 33.327.593,22 €; 2023: 186.987 Tsd. €				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-22.109.944,87		-26.351
davon betreffend verbundene Unternehmen: 416.787,49 €; 2023: 2.630 Tsd. €				
14. Zwischensumme aus Z 7 bis 13 (Finanzergebnis)		71.496.229,43		421.074
15. Ergebnis vor Steuern		84.013.753,33		409.778
16. Steuern vom Einkommen		1.642.674,47		11.199
davon Ertrag latente Steuern: 111.682,72 €; 2023: Aufwand 439 Tsd. €				
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		85.656.427,80		420.977
18. Zuweisung Gewinnrücklagen		-13.210.531,28		-50.963
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		382.399.362,27		90.558
20. Bilanzgewinn		454.845.258,79		460.572

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft ist nach wie vor von Volatilität, Unsicherheit und rückläufigem Wachstum, insbesondere in Europa, geprägt. Die Sanktionen und Exportkontrollmaßnahmen, die unter anderem von der Europäischen Union und anderen Staaten gegen russische Unternehmen und Einzelpersonen verhängt wurden, haben in der Vergangenheit zu einem erhöhten Inflationsdruck (einschließlich höherer Preise für Erdöl und Erdgas), Engpässen bei der Gasversorgung, Unterbrechungen der Versorgungskette und einer erhöhten Marktvolatilität beigetragen. Trotz wieder gesunkener Energiepreise und abschwächender Inflation im Jahr 2024 verbleibt eine allgemeine Unsicherheit, die vor allem den Immobiliensektor trifft.

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

Auswirkungen auf die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften

Die aktuelle Situation hat keine Auswirkungen auf die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme erstellt, dass die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften in der Lage sind, ihre Unternehmenstätigkeit fortzuführen. Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo AG über ausreichend hohe Liquidität (einschließlich Festgeldveranlagungen) sowie eine zum Stichtag ungenutzte Kreditlinie iHv 300 Mio. € zur Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in den Vorjahren führte zu einem weiteren Anstieg der Immobilienrenditen und einem Rückgang der Immobilienwerte. Des Weiteren wirkt sich das veränderte wirtschaftliche Umfeld auf Transaktionsmärkte sowie auf die Marktbewertung des Unternehmens aus.

Nichtsdestotrotz sind die Folgen gegenwärtiger makroökonomischer Entwicklungen auf das aktuell schwierige Umfeld des Immobilienmarktes noch nicht abschließend absehbar. Aufgrund des Inflationsdruckes, wenngleich auch deutlich abnehmend, und des damit in Verbindung stehenden Zinsanstieges sowie weitere die globale Wirtschaft belastende Faktoren (vor allem die anhaltenden geopolitischen Konflikte in der Ukraine und im Mittleren Osten sowie das neu initiierte Zollregime der USA) ist von einem erhöhten Potenzial steigender Volatilität in den Märkten auszugehen.

Die Auswirkungen der geopolitischen Entwicklungen sowie die Auswirkungen der Entwicklung der Aktien- und Finanzmärkte auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo AG lassen sich nicht abschließend bewerten und werden laufend evaluiert.

Im Zuge der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine sind sowohl die Leitzinsen als auch die Risikoprämien für Finanzierungen rasant angestiegen. Trotz eines zwischenzeitlichen Rückgangs der Leitzinsen sind die CA Immo AG und ihre Tochtergesellschaften im mittelfristigen historischen Vergleich nach wie vor von höheren Finanzierungskosten betroffen. Die Finanzierungsstrategie der CA Immo AG basiert auf einem ausgewogenen Mix von besicherten und unbesicherten Finanzierungsinstrumenten mit dem Ziel, die Finanzierungskosten sowie das Zinsänderungsrisiko zu minimieren sowie die durchschnittliche Laufzeit und Flexibilität zu maximieren.

Die Bankfinanzierungen, Anleihen und Schuldscheine in der CA Immo AG und ihrer Tochtergesellschaften unterliegen sogenannten Financial Covenants, die teilweise bei Verletzung zur vorzeitigen Kündigung bzw. Teilfälligestellung durch den Gläubiger berechtigen und teilweise lediglich Beschränkungen hinsichtlich weiterer Fremdkapitalaufnahmen bzw. Ausschüttungssperren („Cash Trap“ Klauseln) der jeweiligen Tochtergesellschaft auferlegen. Aufgrund der anhaltenden negativen Wirtschaftsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu Verletzungen vertraglicher Bedingungen (Financial Covenants) kommt. Covenant Verletzung bei besicherten Objekten der CA Immo AG und jener der Tochtergesellschaften sind aufgrund weiterer Marktwertkorrekturen, ungeplanten Leerständen und Mietausfällen durchaus möglich. Die Verletzung der Bond Covenants erscheint aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zum Stichtag 31.12.2024 wurden keine Financial Covenants der CA Immo AG und von Tochtergesellschaften verletzt.

2. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

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

3. Umlaufvermögen

Die Forderungen sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Die Erfassung von Zinsforderungen erfolgt auf Basis der vereinbarten Zinssätze. Die Erfassung der Beteiligungserträge erfolgt auf Basis von Ausschüttungsbeschlüssen. Darüber hinaus wurde zum 31.12.2023 eine für 2023 beschlossene und im Bilanzerstellungszeitraum bereits ausgeschüttete Dividende erfasst.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens bzw. Auflösung von Einzelwertberichtigungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung bzw. Dotierung der Einzelwertberichtigung weggefallen sind.

4. Rechnungsabgrenzungen

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

Cloud-Software-Lösungen erfüllen aufgrund der fehlenden Kontrolle über die Software nicht die Kriterien eines eindeutig identifizierbaren Vermögensgegenstandes. Kosten für die Softwareentwicklung werden abgegrenzt und über die Vertragslaufzeit im Aufwand erfasst.

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

5. Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des Körperschaftsteuersatzes von 23 % (31.12.2023: 23 %) gebildet. Dabei werden auch latente Steuern mit einem Steuersatz von 3 % für Unterschiede in Mitgliedern der steuerlichen Unternehmensgruppe angesetzt, die selbst in ihrer Bilanz aufgrund des Gruppenvertrages nur 20 % Gruppensteuersatz (statt 23 % Körperschaftsteuer) verwenden. Die CA Immo AG setzt Verlustvorträge maximal in der Höhe eines passiven Überhangs an latenten Steuern unter Berücksichtigung der 75 % Verlustverrechnungsgrenze an. Ein aktiver Überhang von Verlustvorträgen wird nicht angesetzt.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse werden über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Anlagen aufgelöst.

7. Rückstellungen

Der Anteil der Rückstellungen für Abfertigungen für Angestellte betragen 103,7 % (31.12.2023: 124,4 %) der am Bilanzstichtag bestehenden fiktiven, gesetzlichen Abfertigungspflichten. Die Berechnung erfolgt nach der in der internationalen Rechnungslegung anerkannten PUC-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 2,82 % (31.12.2023: 3,38 %) und künftiger Bezugserhöhungen (inkl. Inflationsabgeltung) von 3,90 % (31.12.2023:

8,20 %) für Angestellte ohne Berücksichtigung eines Fluktuationsabschlages. Für die Berechnung der Abfertigungsrückstellung wurde als Rechnungsgrundlage die AVÖ 2018-P herangezogen. Der Ansammlungszeitraum läuft bis zum Erreichen des Pensionseintrittsalters für Angestellte, maximal 25 Jahre, bzw. bis zum Vertragsende für Vorstände. Die Zinsen auf die Rückstellung sowie Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

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

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

9. Steuerliche Unternehmensgruppe

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zur Bildung einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit Wirksamkeit ab dem Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen, die in den darauffolgenden Jahren um zusätzliche Gruppenmitglieder erweitert bzw. durch ausgeschiedene Gruppenmitglieder verringert wurde. Gruppenträger ist die CA Immo AG. Im Jahr 2024 umfasst die Unternehmensgruppe neben dem Gruppenträger 9 inländische Gruppenmitglieder (2023: 11).

Als Umlageverfahren kommt die Verteilungsmethode zur Anwendung, wobei Gewinne des Gruppenmitgliedes zuerst mit Vorgruppenverlusten verrechnet werden und ein verbleibender Gewinn des Gruppenmitgliedes mit einem Gruppensteuersatz von 20 % (in 2023: 21 %), bzw. bei einem Gewinn der Steuergruppe bis zu 23 % (in 2023: bis zu 24 %), 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 31.12.2024 werden die möglichen Verpflichtungen aus einem Schlussausgleich gegenüber Gruppenmitgliedern auf 8.610 Tsd. € (31.12.2023: 12.980 Tsd. €) geschätzt.

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

10. Angabe zur Währungsumrechnung

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

ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erläuterungen zur Bilanz**a) Anlagevermögen**

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

Sachanlagen

Die Zugänge bei Grundstücken und Bauten bzw. Anlagen in Bau betreffen im Wesentlichen Investitionen in der Erdberger Lände. Zum Bilanzstichtag umfassen die Sachanlagen 5 Objekte (31.12.2023: 6 Objekte). In den Anschaffungskosten der im Jahr 2024 abgegangenen Sachanlagen befanden sich aktivierte Zinsen in Höhe von 133 Tsd. €.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (2023: 66 Tsd. €) sowie keine Zuschreibungen (2023: 298 Tsd. €) auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Finanzanlagen

Die Darstellung der Angaben zu Beteiligungsunternehmen erfolgt in Anlage 2.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 31.821 Tsd. € (2023: 175.031 Tsd. €) und Zuschreibungen in Höhe von 14.430 Tsd. € (2023: 620 Tsd. €) auf das Finanzanlagevermögen vorgenommen.

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 3.111.698 Tsd. € (31.12.2023: 3.004.939 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren aus der Beendigung/Liquidation von 3 Gesellschaften.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Vaci 76 Kft, Budapest	23.526	23.527
EUROPOLIS City Gate Ingatlanberuházási Kft, Budapest	12.650	12.650
Kilb Kft., Budapest	2.400	2.900
4P - Immo. Praha s.r.o., Prag	0	31.089
RCP Amazon, s.r.o., Prag	0	19.986
	38.576	90.152

Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2023: 51.075 Tsd. €) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

b) Umlaufvermögen

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

Die Forderungen aus Leistungen in Höhe von 698 Tsd. € (31.12.2023: 929 Tsd. €) beinhalten ausstehende Mietzins- und Betriebskostenverrechnungen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Leistungen (laufende Verrechnungen an Tochtergesellschaften)	1.224	1.655
Forderungen aus Steuerumlagen	2.788	12.718
Forderungen aus Ausschüttungen	0	58.400
Forderungen aus kurzfristigen Finanzierungen	0	15.000
Sonstige Forderungen	177	880
	4.189	88.653

Die sonstigen Forderungen in Höhe von 2.857 Tsd. € (31.12.2023: 884 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuern in Höhe von 854 Tsd. € (31.12.2023: 854 Tsd. €) und Forderungen gegenüber Banken in Höhe von 1.998 Tsd. € (31.12.2023: 0 Tsd. €).

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Festgelder in Höhe von insgesamt 275.456 Tsd. € (31.12.2023: 0 Tsd. €) enthalten.

c) Aktive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Disagio Anleihen	3.388	3.802
Sonstige	1.453	1.223
	4.840	5.025

d) Aktive latente Steuern

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

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Grundstücke und Bauten	-3.522	-3.784
Nebenkosten Anleihen	4.022	2.850
Nebenkosten sonstige Finanzierungen	567	858
Rückstellungen für Abfertigungen	35	49
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.816	3.459
Bemessungsgrundlage 23 % Steuersatz	3.918	3.432
Daraus resultierende aktive latente Steuer	901	789
Stand am 31.12.	901	789

Die latenten Steuern entwickeln sich wie folgt:

Tsd. €	2024	2023
Stand am 1.1. aktive latente Steuer	789	1.229
Erfolgswirksame Veränderung latente Steuer	112	-440
Stand am 31.12. aktive latente Steuer	901	789

e) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 774.229.017,02 € (31.12.2023: 774.229.017,02 €). Es ist zerlegt in 106.496.422 Stück (31.12.2023: 106.496.422) Inhaberaktien sowie vier nennwertlose Namensaktien. Von dem einbezahlten Grundkapital werden 9.341.683 Stück (31.12.2023: 8.780.037) eigene Anteile à 7,27 € je Aktie, somit insgesamt 67.914.035,41 € (31.12.2023: 63.830.868,99 €), 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 berechtigen zur Nominierung von je einem Aufsichtsrat. Aktuell besteht der Aufsichtsrat aus zwei von der Hauptversammlung gewählten sowie zwei mittels Namensaktien entsendeten Kapitalvertetern und zwei Arbeitnehmervertetern.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4.5.2023 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen („Ermächtigung“). Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entspricht rund 1,76% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage liegen. Der maximale Gegenwert soll zudem nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 28.11.2024 und endet spätestens am 3.11.2025. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value. Bis zum 31.12.2024 wurden im laufenden Programm 561.646 Aktien erworben. Der höchste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 24,50 €, der geringste geleistete Gegenwert je erworbener Aktie lag bei 22,74 €. Der gewichtete geleistete Durchschnittsgegenwert je erworbener Aktie lag bei 23,52 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien bei insgesamt 13.210.531 € (exklusive Nebenkosten).

Der zum 31.12.2024 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 454.845 Tsd. € (31.12.2023: 460.572 Tsd. €) unterliegt in Höhe der aktiven latenten Steuer in Höhe von 901 Tsd. € (31.12.2023: 789 Tsd €) einer Ausschüttungssperre.

Zum Stichtag 31.12.2024 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

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

Tsd. €	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023
Anschaffungskosten im Grundkapital	67.914	4.083	63.831
Anschaffungskosten in Gewinnrücklagen	124.391	9.128	115.263
Anschaffungskosten eigene Aktien gesamt	192.305	13.211	179.094
Anpassung Rücklage für eigene Aktien	-124.391	-9.128	-115.263
Gebundene Gewinnrücklagen für eigene Aktien	67.914	4.083	63.831

Das Erfordernis, eine gesetzliche Rücklage bis zur Höhe von 10 % des Grundkapitals zu dotieren, ist erfüllt.

f) Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Die Zuschüsse wurden in Vorjahren gewährt und betreffen mit einem Buchwert von 232 Tsd. € (31.12.2023: 334 Tsd. €) die Errichtung von Gebäuden.

g) Rückstellungen

Für die Abfertigungsansprüche der von der Gesellschaft beschäftigten Angestellten und Vorstände ist eine Vorsorge unter den Rückstellungen für Abfertigungen in Höhe von 630 Tsd. € (31.12.2023: 527 Tsd. €) getroffen.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.215 Tsd. € (31.12.2023: 860 Tsd. €) betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Prämien	8.788	8.467
Personal (Urlaube und Überstunden)	1.179	1.127
Investitionszuschüsse an Mieter	522	0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	440	593
Bauleistungen	388	689
Finanzierungskosten	0	420
Sonstige	1.031	515
	12.348	11.811

Vorstandsvergütung und Long Term Incentive (LTI) Programme:

Short/Long Term Incentive-Programm des Vorstandes (STI/Phantom-Share-Plan/LTI)

Die erfolgsbezogene Vergütung für den Gesamtvorstand setzt sich aus einem Short Term Incentive (STI), gebunden an finanzielle und nicht-finanzielle Leistungskriterien mit einem einjährigen Leistungszeitraum und einem Long Term Incentive (LTI), in Form von Performance Share Units mit einer fünfjährigen Vesting Periode und einer Auszahlung, die an den Total Shareholder Return (Gesamtaktionärsrendite, "TSR") am Ende der Vesting Periode gekoppelt ist, zusammen. Der Long Term Incentive ist Teil des CA Immo Long Term Incentive Vergütungsprogramms, das für Vorstandsmitglieder und ausgewählte Schlüsselkräfte der Gesellschaft gilt.

Der Short term Incentive orientiert sich an nachhaltigen operativen und qualitativen Zielen und berücksichtigt sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Leistungskriterien. Er ist mit 125% (bis 30.6.2023 mit 200%) des jährlichen Grundgehalts begrenzt. Die Höhe des tatsächlich gezahlten Short term Incentives hängt vom Zielerreichungsgrad ab

(0-100%). Dieser wird am Ende jedes Geschäftsjahres vom Vergütungsausschuss festgelegt. Seit 1.7.2023 wird der Short Term Incentive entsprechend der Zielerreichung als sofortiger Jahresbonus zur Gänze im Folgejahr ausbezahlt.

Bis 30.6.2023 war das variable Vergütungssystem des Vorstands derart gestaltet, dass eine Hälfte der variablen Vergütung als Jahresbonus an das Erreichen kurzfristiger, jährlich vom Vergütungsausschuss festgelegter Ziele gekoppelt war. Die andere Hälfte orientierte sich an der Outperformance folgender Kennzahlen: Return on Equity (ROE), Funds from Operations (FFO) und NAV-Wachstum. Die tatsächlich ausbezahlte Bonushöhe richtete sich ebenfalls nach dem Zielerreichungsgrad, der aus dem Vergleich von vereinbarten und tatsächlich erreichten Werten nach Abschluss jedes Geschäftsjahres ermittelt und durch den Vergütungsausschuss festgelegt wurde.

Bis einschließlich 2022 bestand die Auszahlung der erfolgsbezogenen Vergütung zu 50% aus Sofortzahlungen (STI). Die restlichen 50% flossen in ein Long-Term Incentive (LTI)-Modell und wurden/werden nach Ablauf einer gewissen Halteperiode in Cash ausbezahlt. Dieser LTI-Anteil wurde auf Basis des Durchschnittskurses des letzten Quartals des für die Zielerreichung relevanten Geschäftsjahres in Phantomaktien (Phantom Shares) umgewandelt. Für die bis einschließlich 2021 gestarteten LTI-Tranchen erfolgt die Auszahlung der Phantom Shares in drei gleichen Teilen in cash – nach weiteren 12, 24 (Mid Term Incentive) bzw. 36 Monaten (Long Term Incentive).

Die letzte Tranche dieses LTI-Programms (Phantom Share Plan) läuft bis 2024 (Auszahlung in 2025). Für die LTI-Tranche 2023-2026 (Performance Shares) erfolgt die Auszahlung nach Ablauf einer vierjährigen Halteperiode als Einmalzahlung, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt. Die auf Basis dieser Systematik gewährte Tranche endet im Jahr 2026 (Auszahlung in 2027). Die Umwandlung der Phantom Shares erfolgt zum Durchschnittskurs bzw. beim Performance Share Plan zum volumengewichteten Durchschnittskurs des letzten Quartals des dem Auszahlungsjahr vorangehenden Jahres.

Long Term Incentive Programm (LTI)

Um eine hohe Identifikation mit den Unternehmenszielen zu fördern, ist für ausgewählte Schlüsselkräfte zusätzlich zu ihrem Fixgehalt eine variable Vergütung und somit die Partizipation am Unternehmenserfolg vorgesehen.

Das Long Term Incentive (LTI) Programm ist revolvierend und sieht kein Eigeninvestment vor. Der Plan gewährt eine leistungsabhängige Vergütung in Form von virtuellen Aktien von CA Immo AG. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ermittelt sich anhand von Performancekriterien, die an die mittelfristige Ertragskraft und an die Aktienrendite anknüpfen. Der Zielbetrag des LTI wird durch den volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der CA Immo AG (= Schlusskurs an der Wiener Börse) über den 3-Monats Zeitraum vor dem 31.12. des jeweiligen Bonusjahres dividiert. Auf diese Weise wird die vorläufige Anzahl der virtuellen Aktien berechnet. In Abhängigkeit von der Messung der Performancekriterien am Ende der Performanceperiode von vier Jahren wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien bestimmt. Der LTI wird in der Regel zum Stichtag 31.12. des letzten Jahres der vierjährigen Performanceperiode ermittelt. Als gleichgewichtete Performancekriterien des LTI dienen Funds From Operations („FFO“) I und Relative Total Shareholder Return („TSR“) gegen den EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index. Jede Tranche startet mit einem auf die jeweilige Funktion der Führungskraft Schlüsselkraft abgestimmten Zielwert, den man bei 100%iger Zielerreichung am Ende der Laufzeit der jeweiligen Tranche erhalten würde. Die Höhe der Zuteilung eines Performancekriteriums wird durch den Vergleich von vereinbarten Zielen mit tatsächlich erreichten Werten ermittelt und als Prozentsatz ausgedrückt. Die Zuteilung zwischen den Performanceschwellen erfolgt linear. Die finale Anzahl der virtuellen Aktien ist mit 200% der vorläufigen Anzahl der virtuellen Aktien begrenzt. Für die Auszahlung wird die finale Anzahl der virtuellen Aktien mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der drei letzten Monate des Performancezeitraums multipliziert. Die Auszahlung des resultierenden Betrags erfolgt in bar, wobei hierbei eine Obergrenze von 250% des Zielbetrags des LTI gilt.

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

Performance Share Unit-Programm (PSU)

Im Jahr 2023 wurde das LTI Programm für den Gesamtvorstand sowie zusätzlich für ausgewählte Schlüsselkräfte, im Rahmen eines PSU-Programmes, gänzlich neu gestaltet bzw. erweitert.

Ziel des neuen PSU-Programmes ist es, die Interessen des Gesamtvorstands und ausgewählter Schlüsselkräfte mit jenen der Aktionäre der Gesellschaft in Einklang zu bringen und einen Anreiz für eine langfristig positive Gesamtaktionärsrendite (TSR) zu schaffen. Den Teilnehmern des PSU-Programmes werden Performance Share Units (PSU) zugeteilt, die einen Anteil am potenziellen Gewinnbeteiligungsvolumen des Programms (€ 50 Mio.) darstellen. Die Laufzeit (Vesting Periode) beträgt fünf Jahre, wobei ein Vesting je eines Drittels der PSU am dritten, vierten und fünften Jahrestag seit Inkrafttreten stattfindet. Darüber hinaus kann in speziellen Fällen ein beschleunigtes Vesting stattfinden (z.B. Dividendenausschüttungen in bestimmter Höhe, Loss of Control Events). Der Startreferenzkurs pro PSU ist der 6-monatige volumengewichtete Durchschnittskurs an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352) vor Beginn des Programms, wobei der von Bloomberg definierte VWAP als Handelsbenchmark dient, der durch Division des Gesamthandelsvolumens (Summe von Preis/Preis mal Handelsvolumen) durch das Gesamtvolumen (Summe der Handelsvolumina), einschließlich jeder qualifizierten Transaktion ("6m-VWAP") am Datum des Inkrafttretens, berechnet wird. Der Ausstiegsreferenzkurs pro PSU ist der 6m-VWAP vor dem Ende des 5-Jahres-Programms. Die Mindestrendite des Total Shareholder Return (TSR), die für die Auszahlung von Gewinnanteilen im Rahmen des PSU-Programmes erforderlich ist, beträgt 9% p.a., wobei alle während der Laufzeit des Programms an die Aktionäre ausgeschütteten Dividenden berücksichtigt werden. Die Gewinnanteile pro PSU, die dem Inhaber der PSU zuzurechnen sind, belaufen sich auf 10% des Aktionärsgewinns, der über der Mindestrendite liegt. Dies wird von einem von der Gesellschaft bestellten Wirtschaftsprüfer festgelegt.

Die Vergütung aus diesem PSU-Programm wird in bar abgegolten und basiert auf einer erwarteten langfristigen Aktienrendite, die um zufallsbedingte Schwankungen angepasst wird bzw. sich aus der historischen Volatilität des Aktienkurses ableitet. Der beizulegende Zeitwert wird zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu bestimmt. Die entstandene Schuld wird in Höhe des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung des Erdienungszeitraums zum Stichtag als Rückstellung erfasst. Alle Änderungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

h) Verbindlichkeiten

31.12.2024	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Summe
Tsd. €	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
Anleihen	275.900	650.000	350.000	1.275.900
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.507	28.780	27.929	71.216
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290	61	0	351
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	520	0	0	520
Sonstige Verbindlichkeiten	13.457	3.246	358	17.061
Summe	304.674	682.087	378.287	1.365.048

31.12.2023 Tsd. €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Summe
Anleihen	175.000	1.000.000	0	1.175.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.390	62.040	70.467	135.897
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658	88	0	746
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.068	0	0	3.068
Sonstige Verbindlichkeiten	12.718	3.295	470	16.483
Summe	194.834	1.065.423	70.937	1.331.194

Im Posten Anleihen werden die Fristigkeiten mit dem Rückzahlungstermin berücksichtigt. In 2024 wurde von der Anleihe 2020-2025 ein Nominale in Höhe von 74.100 Tsd. € rückgekauft und von der Börse eingezogen. Der Posten umfasst zum 31.12.2024 folgende Verbindlichkeiten:

	Nominale Tsd. €	Nominalzinssatz	Begebung	Rückzahlung
Anleihe 2020-2025	275.900	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
Anleihe 2024-2030	350.000	4,25%	30.10.2024	30.04.2030
	1.275.900			

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfasst in Höhe von 33.904 Tsd. € (31.12.2023: 62.813 Tsd. €) Investitionskredite, die mit grundbücherlich eingetragenen Hypotheken und Verpfändungen von Bankguthaben, Verpfändungen der Objektversicherungen, Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung sowie Abtretungen der Forderungen von Vermietungen und der Rechte und Ansprüche aus Derivatgeschäften besichert sind, sowie ein gezeichnetes Schuldscheindarlehen in Höhe von 36.500 Tsd. € (31.12.2023: 72.000 Tsd. €) zuzüglich Zinsabgrenzungen.

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

Die im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen mit 520 Tsd. € (31.12.2023: 2.448 Tsd. €) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Jahr 2024 bestehen keine sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31.12.2023: 620 Tsd. €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einem Schuldscheindarlehen gegenüber Versicherungen in Höhe von 3.000 Tsd. € (31.12.2023: 3.000 Tsd. €) und abgegrenzten Zinsen für Anleihen in Höhe von 9.180 Tsd. € (31.12.2023: 9.539 Tsd. €).

i) Passive Rechnungsabgrenzung

Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Investitionszuschüsse von Mietern	2.816	3.459
Erhaltene Mietzinsvorauszahlungen	293	319
	3.109	3.778

j) Haftungsverhältnisse

	Höchstbetrag zum 31.12.2024 Tsd.		Zum Stichtag aushaftend 31.12.2024 Tsd. €	Zum Stichtag aushaftend 31.12.2023 Tsd. €
Garantien und Patronatserklärungen im Zusammenhang mit Verkäufen durch verbundene Unternehmen	600.214	€	600.214	694.720
Garantien für an verbundene Unternehmen gewährte Kredite	15.830	€	15.830	17.133
Garantien im Zusammenhang mit Verkäufen durch sonstige Konzernunternehmen	0	€	0	3.390
	616.044		616.044	715.243

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

- CA Immo Sienna Center Sp. z o.o., Warschau
- CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o., Warschau
- Visionary Prague, s.r.o., Prag

Für Ansprüche Dritter gegen verkaufte Projektgesellschaften haftet CA Immo AG aufgrund von Nachhaftungen in Höhe von 40% eines allfälligen gerichtlich (per rechtskräftigem Urteil) festgestellten Anspruchs.

In den sonstigen Forderungen ist ein Bankkonto mit einem Betrag in Höhe von 800 Tsd. € enthalten, das zu Gunsten der die Tochtergesellschaft finanzierenden Bank verpfändet ist.

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

Die Haftung aufgrund von Patronatserklärungen der CA Immo AG für Konzerngesellschaften, die Immobilien in Vorjahren verkauft haben, endet in der Regel mit der Liquidation der Konzerngesellschaften. Im Rahmen von Kaufverträgen kann in manchen Fällen eine Schuldübernahme durch die CA Immo AG vereinbart worden sein, welche dann direkt aus dem jeweiligen Kaufvertrag haftet.

Im Jahr 2020 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine erste (Teil-)Klage auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € und später eine zweite Klage auf Schadenersatz in Höhe von ca. 1,9 Mrd. € sowohl gegen die Republik Österreich als auch gegen das Bundesland Kärnten eingebracht. Diese beiden Klagen stützen sich auf die strafrechtliche Anklage gegen den ehemaligen österreichischen Finanzminister Grasser und andere Angeklagte wegen Straftaten im Zusammenhang mit der Privatisierung der damals bundeseigenen Wohnbaugesellschaften (wie der BUWOG) im Jahr 2004 zum Nachteil der CA Immo AG. Im Dezember 2020 hat das Strafgericht in erster Instanz Herrn Grasser und andere Angeklagte verurteilt, wobei deren Nichtigkeitsbeschwerden und Berufungen noch anhängig sind. Im November 2023 wies das Zivilgericht in erster Instanz die erste Klage von CA Immo AG auf Schadenersatz in Höhe von 1 Mio. € wegen Verjährung ab. Die Berufung der CA Immo AG war erfolgreich und im Juni 2024 stellte das Berufungsgericht – noch nicht rechtskräftig - die Nichtverjährung der Ansprüche fest. Nun wird der Oberste Gerichtshof über die Revision der Beklagten entscheiden. Die zweite Klage ist bis zu einem rechtskräftigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen. Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass die zweite Klage auf Schadenersatz nicht von den Gerichtsgebühren befreit ist (die bereits im Jahr 2021 gezahlt wurden). Die diesbezüglich beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte eingebrachte Beschwerde hat dieser im Februar 2025 abgewiesen.

Mit Stichtag 31.12.2024 ist CA Immo AG Beklagte in insgesamt vier Anfechtungsklagen. Drei Anfechtungsklagen beziehen sich auf Hauptversammlungen vergangener Geschäftsjahre (die ordentlichen Hauptversammlungen der Jahre 2021 und 2022 sowie die außerordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021). Am 6.6.2024 wurde der CA Immo AG eine Anfechtungsklage betreffend die 37. ordentliche Hauptversammlung vom 2.5.2024 zugestellt. Die Anfechtungsklagen richten sich im Wesentlichen gegen Beschlüsse im Zusammenhang mit der Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, Wahlen in den Aufsichtsrat sowie der Auszahlung von Zusatzdividenden. Die Verfahren befinden sich teils im Rechtsmittelverfahren, teils (wieder) im Verfahren erster Instanz, wobei bislang zu einem überwiegenden Teil lediglich prozedurale Aspekte (über die Rechtsfrage der Parteifähigkeit des Klägers) gegenständlich waren.

k) Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

Die Mietverpflichtung aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen beträgt für das folgende Geschäftsjahr 782 Tsd. € (31.12.2023: 697 Tsd. €) und für die folgenden fünf Geschäftsjahre 1.695 Tsd. € (31.12.2023: 2.016 Tsd. €). Der Mietvertrag für das Büro am Rennweg/Mechelgasse 1 ist bis 31.12.2026 abgeschlossen.

l) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten – Zinsswaps

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2024	per 31.12.2024	zinssatz	Zeitwert 31.12.2024	angesetzt 31.12.2024
06/2017	06/2027	9.948	0,79%	3M-EURIBOR	311	0
06/2017	06/2027	23.956	0,76%	3M-EURIBOR	750	0
		33.904			1.061	0

Tsd. €		Nominale	Fixierter Zinssatz	Referenz-	Beizulegender	davon in der Bilanz
Beginn	Ende	31.12.2023	per 31.12.2023	zinssatz	Zeitwert 31.12.2023	angesetzt 31.12.2023
06/2017	06/2027	10.188	0,79%	3M-EURIBOR	534	0
06/2017	06/2027	24.911	0,76%	3M-EURIBOR	1.299	0
08/2017	12/2029	27.715	1,12%	3M-EURIBOR	1.675	0
		62.814			3.508	0

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

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

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Nach Tätigkeiten

Tsd. €	2024	2023
Mieterträge Immobilien	14.390	15.311
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.911	4.462
Managementenerlöse	7.801	8.798
Sonstige Umsatzerlöse	783	895
	26.885	29.466

Nach Regionen

Tsd. €	2024	2023
Österreich	19.881	22.341
Deutschland	2.581	2.345
Osteuropa	4.423	4.780
	26.885	29.466

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen betreffen in 2024 den Verkauf einer Liegenschaft (2023: im Wesentlichen die Zuschreibung eines Grundwertes).

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen 453 Tsd. € Kosten für nachlaufende Verpflichtungen aus Kaufverträgen sowie 420 Tsd. € Finanzierungskosten (2023: Beratungskosten).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 2.325 Tsd. € (2023: 1.196 Tsd. €) beinhalten eine erhaltene Vertragsstrafe in Höhe von 1.500 Tsd. € und – wie im Vorjahr – Kostenverrechnungen sowie die Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Personalaufwand

In diesem Posten von insgesamt 14.729 Tsd. € (2023: 17.303 Tsd. €) sind Aufwendungen der von der Gesellschaft durchschnittlich beschäftigten 66 Dienstnehmer gerechnet auf Vollzeitbasis (2023: 67) ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2024	2023
Pensionskassenbeiträge Vorstände und leitende Angestellte	150	139
Pensionskassenbeiträge übrige Mitarbeiter	81	82
	231	221

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

Tsd. €	2024	2023
Veränderung Abfertigungsrückstellung Vorstände	114	57
Veränderung Abfertigungsrückstellung übrige Mitarbeiter	-12	4
Zahlungen Abfertigung Vorstände	0	1.525
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse Vorstände und leitende Angestellte	109	144
Beiträge Mitarbeitervorsorgekasse übrige Mitarbeiter	64	88
	275	1.818

Abschreibungen

Tsd. €	2024	2023
Abschreibung immaterielles Vermögen	94	204
Planmäßige Abschreibung Gebäude	6.249	6.197
außerplanmäßige Abschreibung Liegenschaften	0	66
Abschreibung andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135	205
Geringwertige Wirtschaftsgüter	5	2
	6.483	6.674

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Tsd. €	2024	2023
Grundbesitzabgaben	136	140
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	366	324
	502	464

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	2024	2023
Den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen		
Weiterverrechenbare Betriebskosten	3.776	4.327
Eigene Betriebskosten (Leerstehungskosten)	780	1.055
Instandhaltungsaufwendungen	801	875
Verwaltungs- und Vermittlungshonorare	366	383
Sonstige	183	121
Zwischensumme	5.906	6.761
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	3.538	4.179
Verwaltungs- und Managementkosten	2.683	2.084
Kosten der Begebung einer Anleihe	2.511	0
Büromiete inklusive Betriebskosten	791	785
Weiterbelastungen	665	954
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	559	586
Lizenzen	395	378
Sonstige Gebühren und Spesen des Geldverkehrs	340	1.047
Versicherungen allgemein	242	305
Aufsichtsratsvergütungen	104	82
Sonstige	1.327	922
Zwischensumme	13.155	11.322
Summe übrige betriebliche Aufwendungen	19.061	18.083

Erträge aus Beteiligungen

Dieser Posten beinhaltet Ausschüttungen von Unternehmen aus Österreich in Höhe von 100.233 Tsd. € (2023: 587.969 Tsd. €) sowie aus Deutschland und Osteuropa in Höhe von 3.227 Tsd. € (2023: 35.280 Tsd. €).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Dieser Posten enthält Zinserträge aus Ausleihungen.

Erträge aus dem Rückkauf von Anleihen

Dieser Posten beinhaltet den Ertrag aus dem teilweisen Rückkauf der Nominale der Anleihe 2020-2025 in Höhe von 74.100 Tsd. €.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Tsd. €	2024	2023
Zinserträge aus Derivatgeschäften	1.570	1.472
Ertrag aus der Auflösung von Derivatgeschäften	1.533	0
Sonstige	1.316	2.785
	4.420	4.257

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Tsd. €	2024	2023
Zuschreibung aufgrund Wertaufholung	14.430	620
Verkauf von Finanzanlagen	0	99
Rückzahlung von Ausleihungen über dem Buchwert	0	414
	14.430	1.133

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Tsd. €	2024	2023
Abschreibung von Finanzanlagen	31.821	175.031
Verlust aus dem Abgang	1.507	11.956
	33.328	186.987
demgegenüber stehen Ausschüttungen in Höhe von	1.821	178.869

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Tsd. €	2024	2023
Zinsen für Anleihen	15.365	16.137
Zinsen für aufgenommene Bankverbindlichkeiten zur Finanzierung des Immobilienvermögens	3.364	3.635
Zinsen für sonstige Kredite	2.964	3.949
Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen	417	2.630
	22.110	26.351

Steuern vom Einkommen

Tsd. €	2024	2023
Steuerumlage Gruppenmitglieder	2.768	12.187
Körperschaftsteuer	-1.237	-549
Latente Steuern	112	-440
Steuerertrag	1.643	11.199

SONSTIGE ANGABEN

13. Angabe der Beteiligungsunternehmen

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

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

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

Keegan Viscius (ab 1.11.2018)

Dr. Andreas Schillhofer (ab 1.6.2019)

Die Gesamtbezüge der im jeweiligen Berichtsjahr amtierenden Vorstandsmitglieder (exkl. gehaltsabhängige Abgaben) betragen im Jahr 2024 3.242 Tsd. € (2023: 5.661 Tsd. €). Die gehaltsabhängigen Abgaben beliefen sich in Summe auf 230 Tsd. € (2023: 312 Tsd. €). Die Summe der fixen Vergütungsbestandteile belief sich auf 1.156 Tsd. € (2023: 1.346 Tsd. €) und setzte sich aus dem Grundgehalt von 1.035 Tsd. € (2023: 1.116 Tsd. €), sonstigen Leistungen (insbesondere Sachbezüge für Kfz u. Beraterleistungen, Diäten, Reisespesen und Urlaubersatzansprüche) in Höhe von 42 Tsd. € (2023: 151 Tsd. €) sowie Beiträge in Pensionskassen in Höhe von 80 Tsd. € (2023: 79 Tsd. €) zusammen. Die variablen Vergütungsbestandteile beliefen sich auf 2.085 Tsd. € (2023: 2.090 Tsd. €). Im Berichtsjahr fielen keine Abfindungs- oder Sonderzahlungen an (2023: 2.225 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 betrug die Gesamthöhe der Abfertigungsrückstellung für Vorstandsmitglieder 546 Tsd. € (31.12.2023: 432 Tsd. €).

Gegenüber früheren (d.h. nicht im Berichtsjahr amtierenden) Vorstandsmitgliedern bestehen zum 31.12.2024 noch Rückstellungen aus variablen Vergütungsbestandteilen aus laufenden LTI-Tranchen in Höhe von 112 Tsd. € (31.12.2023: 494 Tsd. €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden variable Vergütungen an frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von 332 Tsd. € ausbezahlt (31.12.2023: 476 Tsd. €).

An die Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des variablen Vergütungssystems für den Vorstand bestehen auf Basis der Annahme einer 100%igen Zielerreichung der für das Geschäftsjahr 2024 vereinbarten Vorstandsziele für den Short Term Incentive (STI) per 31.12.2024 Rückstellungen in Höhe von 1.379 Tsd. € (31.12.2023: 1.684 Tsd. €). Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag für LTI Programme Rückstellungen in Höhe von 2.908 Tsd. € (31.12.2023: 2.786 Tsd. €).

Aufsichtsrat

Von der Hauptversammlung gewählt:

Torsten Hollstein, Vorsitzender

Jeffrey G. Dishner, 2. Stellvertreter des Vorsitzenden

Durch Namensaktie entsendet:

Sarah Broughton (beabsichtigt bis 1.4.2025)

David Smith, 1. Stellvertreter des Vorsitzenden

Vom Betriebsrat entsendet:

Georg Edinger, MBA, BA, REAM (IREBS)
Mag. (FH) Sebastian Obermair

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

Im Geschäftsjahr 2024 (für 2023) gelangte eine Gesamtvergütung von 75 Tsd. € (2023: 219 Tsd. €) zur Auszahlung. Die darin enthaltenen Sitzungsgelder beliefen sich insgesamt auf 15 Tsd. € (2023: 71 Tsd. €). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2024 im Zusammenhang mit dem Aufsichtsrat Aufwendungen in Höhe von 81 Tsd. € erfasst (2023: 49 Tsd. €). Hiervon entfallen rund 25 Tsd. € auf Barauslagen für Reisespesen (2023: 4 Tsd. €) und 39 Tsd. € (2023: 29 Tsd. €) auf sonstige Aufwendungen einschließlich Fortbildungs- und Lizenzkosten. An Rechts- und sonstigen Beratungskosten fielen 17 Tsd. € an (2023: 16 Tsd. €). An Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Honorare, insbesondere für Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten, geleistet bzw. keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde auf Basis derselben Kriterien (jährliche Fixvergütung von 30 Tsd. € je Aufsichtsratsmitglied plus Sitzungsgeld in Höhe von 1 Tsd. € je Sitzung, wobei der Vorsitzende das Zweifache und seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Fixvergütung erhalten) und unter Berücksichtigung des Verzichts auf Vergütung der mittels Namensaktien entsendeten bzw. der Starwood Capital Group zuzuordnenden Aufsichtsratsmitglieder eine Aufsichtsratsvergütung in Gesamthöhe von 71 Tsd. € im Abschluss erfasst.

Sämtliche Verträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der CA Immobilien Anlagen AG zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, haben den branchenüblichen Standards zu entsprechen und unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. David Smith sowie Jeffrey G. Dishner nehmen umfassende Managementfunktionen innerhalb der Starwood Capital Group wahr, ebenso wie Sarah Broughton, die jedoch mit 31.12.2024 aus der Starwood Capital Group ausschied.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 ist die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. größter Einzelaktionär der CA Immobilien Anlagen AG. Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte Starwood Capital Group (über ihr Vehikel SOF-11 Klimt CAI S.à r.l.) im Rahmen von Zukäufen über den Markt ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG von rund 59,83% des Grundkapitals auf rund 62,47%. Zum 31.12.2024 hält SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. 66.531.265 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immobilien Anlagen AG. Die SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. ist eine von Starwood Capital Group ("Starwood") kontrollierte Gesellschaft. Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Fokus auf globale Immobilieninvestitionen.

15. Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt während des Geschäftsjahres 66 (2023: 67) Angestellte (in Vollzeitäquivalenten).

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

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

17. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Jänner 2025 wurde ein Vertrag zum Verkauf einer Immobilie unterzeichnet.

Das im November 2024 gestartete Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.2.2025 vorzeitig beendet. Bei diesem Programm wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien erworben, was einem Anteil von 1,76% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €.

Mit 27.2.2025 hielt CA Immo AG somit 10.649.642 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 10,0% an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

18. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, vom ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 454.845.258,79 € eine Dividende von 1,00 € je Aktie, somit insgesamt 95.846.784,00 €, an die Aktionäre auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 358.998.474,79 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Wien, 26.3.2025



Keegan Viscius
(CEO)

Der Vorstand



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2024
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
EDV-Software	3.378.850,52	0,00	5.731,50	0,00	3.373.119,02
	3.378.850,52	0,00	5.731,50	0,00	3.373.119,02
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Bauten					
a) Grundwert	28.421.927,58	0,00	212.945,84	0,00	28.208.981,74
b) Gebäudewert	239.243.754,42	1.462.291,55	34.135.049,56	164.503,83	206.735.500,24
	267.665.682,00	1.462.291,55	34.347.995,40	164.503,83	234.944.481,98
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.716.973,78	66.759,82	324.395,28	0,00	2.459.338,32
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	164.503,83	0,00	0,00	-164.503,83	0,00
	270.547.159,61	1.529.051,37	34.672.390,68	0,00	237.403.820,30
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.261.462.194,97	129.223.001,67	51.737.533,20	0,00	3.338.947.663,44
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.151.587,84	0,00	51.575.156,86	0,00	38.576.430,98
3. Beteiligungen	245.851,50	0,00	0,00	0,00	245.851,50
	3.351.859.634,31	129.223.001,67	103.312.690,06	0,00	3.377.769.945,92
	3.625.785.644,44	130.752.053,04	137.990.812,24	0,00	3.618.546.885,24

Kumulierte Abschreibungen am 1.1.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2024	Zuschreibungen im Geschäftsjahr 2024	Kumulierte Abschreibungen Abgänge	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2024	Bilanzwert am 31.12.2024	Bilanzwert am 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€
3.267.555,47	94.105,47	0,00	5.731,50	3.355.929,44	17.189,58	111.295,05
3.267.555,47	94.105,47	0,00	5.731,50	3.355.929,44	17.189,58	111.295,05
1.226.583,04	0,00	0,00	0,00	1.226.583,04	26.982.398,70	27.195.344,54
91.631.874,75	6.248.872,83	0,00	5.292.478,60	92.588.268,98	114.147.231,26	147.611.879,67
92.858.457,79	6.248.872,83	0,00	5.292.478,60	93.814.852,02	141.129.629,96	174.807.224,21
2.179.965,53	140.402,27	0,00	306.577,32	2.013.790,48	445.547,84	537.008,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.503,83
95.038.423,32	6.389.275,10	0,00	5.599.055,92	95.828.642,50	141.575.177,80	175.508.736,29
256.523.412,51	31.821.077,92	14.430.000,00	46.664.533,20	227.249.957,23	3.111.697.706,21	3.004.938.782,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.576.430,98	90.151.587,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.851,50	245.851,50
256.523.412,51	31.821.077,92	14.430.000,00	46.664.533,20	227.249.957,23	3.150.519.988,69	3.095.336.221,80
354.829.391,30	38.304.458,49	14.430.000,00	52.269.320,62	326.434.529,17	3.292.112.356,07	3.270.956.253,14

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

Direkte Beteiligungen								
Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %	Währung	Nominalkapital	Jahresergebnis 31.12.2024 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2024 in 1.000	Jahresergebnis 31.12.2023 in 1.000	Eigenkapital 31.12.2023 in 1.000
CA Immo d.o.o.,	Belgrad	100	RSD	44.623.214	-11.679	-936	-7.914	10.743
Duna Irodaház Kft., Budapest	Budapest	100	HUF	277.100.000	-1.289.388	9.149.807	-872.019	12.220.654
Duna Termál Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	100	HUF	391.000.000	-691.142	11.203.827	116.500	11.776.291
Duna Business Hotel Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest	100	HUF	452.844.530	-214.346	13.349.097	523.011	14.384.682
Kilb Kft.	Budapest	100	HUF	30.000.000	551.038	5.315.641	558.497	4.764.603
Millennium Irodaház Kft.	Budapest	100	HUF	997.244.944	-101.498	9.252.879	342.543	9.531.814
Váci 76 Kft.	Budapest	100	HUF	3.100.000	45.948	6.613.250	1.001.992	6.567.302
CA Immo Invest GmbH	Frankfurt	50,5	EUR	50.000	-649	15.260	-743	15.909
DRG Deutsche Realitäten GmbH	Frankfurt	49,0	EUR	500.000	148	648	346	846
Visionary Prague, s.r.o.	Prag	100	CZK	200.000	-16.982	224.182	-42.309	241.165
CA Immo Bitwy Warszawskiej Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	47.956.320	-48.198	77.320	-6.591	62.622
CA Immo P14 Sp.z.o.o	Warschau	100	PLN	10.000	5.387	144.640	-10.554	139.253
CA Immo Saski Crescent Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	140.921.250	-21.392	176.745	-4.698	163.959
CA Immo Saski Point Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	55.093.000	6.044	107.754	-19.912	78.657
CA Immo Sienna Center Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	116.912.640	-34.511	151.163	-13.681	148.955
CA Immo Warsaw Spire B Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	5.050.000	8.801	259.193	-31.735	250.392
CA Immo Warsaw Spire C Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	2.050.000	-6	243.934	10.339	239.616
CA Immo Warsaw Towers Sp. z o.o.	Warschau	100	PLN	155.490.900	-6.973	148.605	1.757	162.579
CA Immo BIP Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	38,9	EUR	3.738.127	416	10.460	488	10.644
CA Immo International Holding GmbH	Wien	100	EUR	35.000	73.397	1.801.607	111.724	1.826.910
CA Immo Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100	EUR	100.000	10.128	405.267	6.676	308.139
CA Immo Rennweg 16 GmbH in Liqu.	Wien	100	EUR	35.000	116	514	58.763	58.798

Die Angaben für 2024 erfolgen ausschließlich auf Basis von vorläufigen Zahlen der nach lokalen Rechnungslegungsmethoden erstellten Abschlüsse.

LAGEBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2024

24

KONZERNSTRUKTUR

CA Immo ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wien, das mit eigenen Niederlassungen in Deutschland, Polen, Tschechien, Ungarn und Serbien vertreten ist. Muttergesellschaft des Konzerns ist die börsennotierte CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, mit Sitz in Wien, deren Haupttätigkeit in der strategischen und operativen Leitung der in- und ausländischen Tochtergesellschaften liegt. Die einzelnen Niederlassungen agieren als weitgehend dezentral organisierte Profit-Center. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 umfasst der Konzern insgesamt 139 Gesellschaften (31.12.2023: 145) mit 254 Mitarbeitern (31.12.2023: 348). In Vollzeitäquivalenten (FTE) beträgt der Mitarbeiterstand zum Stichtag 31. Dezember 2024 222,1 (31.12.2023: 307,4). Der Rückgang an Mitarbeitern bzw. FTEs ist überwiegend auf den Verkauf der Konzerngesellschaft omniCon zurückzuführen.

Die Kernkompetenz von CA Immo ist die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Prime - Büroimmobilien in Kerneuropa mit Fokus auf den deutschen Markt, dessen Anteil am Gesamtportfolio rund 68% beträgt. Das strategische Geschäftsmodell ist auf nachhaltige Wertschöpfung unter Beachtung ökologischer, ökonomischer, sozialer und rechtlicher Dimensionen ausgerichtet. Das Unternehmen deckt die gesamte Wertschöpfungskette im gewerblichen Immobilienbereich ab – von der Grundstücksaufbereitung, der Baurechtschaffung und Realisierung der umgebenden Infrastruktur bis zur Errichtung und zum Betrieb neuer Gebäude.

Neben den wichtigsten Kernmärkten Berlin und München ist CA Immo auch in den Städten Frankfurt, Düsseldorf, Wien, Prag und Warschau aktiv. Die Märkte Budapest und Belgrad wurden im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms als nicht-strategische Märkte eingestuft; der Vorstand ist ermächtigt, alle relevanten Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Marktausstieg aus diesen Regionen einzuleiten bzw. durchzuführen.

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 5,0 Mrd. € in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa (31.12.2023: 5,2 Mrd. €).

Standort Österreich

Die inländischen Liegenschaften werden in direkten oder indirekten Tochtergesellschaften der CA Immobilien Anlagen AG gehalten. Per 31. Dezember 2024 befindet sich zudem ein Immobilienvermögen von rund 177 Mio. €

(31.12.2023: 241 Mio. €) im direkten Besitz der Konzernmutter. Das österreichische Gesamtportfolio umfasst zum Stichtag ausschließlich Bestandsimmobilien sowie eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 256 Mio. € (31.12.2023: 347 Mio. €).

GESELLSCHAFTEN NACH REGIONEN

Anzahl der Gesellschaften ¹⁾	31.12.2024	31.12.2023
Österreich	11	12
- hiervon Joint Ventures	0	0
Deutschland	98	100
- hiervon Joint Ventures	22	22
Zentral- und Osteuropa ²⁾	30	33
- hiervon Joint Ventures	0	0
Konzernweit	139	145
- hiervon Joint Ventures	22	22

¹⁾ Joint Ventures bezogen auf konsolidierte Gesellschaften.

²⁾ Mit Stand 31.12.2023 inklusive einer im Rahmen der osteuropäischen Investments bestehenden Holdinggesellschaft in den Niederlanden.

Standort Deutschland

Operative Plattform sämtlicher Deutschland-Aktivitäten der Gruppe ist die CA Immo Deutschland GmbH mit Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft besteht neben Bestandsobjekten überwiegend aus im Bau befindlichen Immobilien oder unbebauten Grundstücken sowie aus einem zum Handel bzw. zur Veräußerung bestimmten Portfolio mit weiteren Liegenschaften. Die Bestandsimmobilien werden Großteils in direkten Beteiligungen gehalten und durch die DRG Deutsche Realitäten GmbH – ein Joint Venture mit dem österreichischen Makler- und Hausverwaltungsunternehmen ÖRAG – verwaltet. Einzelne Projektentwicklungen (beispielsweise in München und Mainz) werden in Joint Ventures realisiert. Die Immobilienentwicklung wird von der in der CA Immo Deutschland GmbH bzw. deren direkten Tochtergesellschaften angesiedelten Abteilung Development mit hausinterner Expertise gesteuert.

Standort Zentral- und Osteuropa (CEE)

In CEE liegt der strategische Fokus ebenfalls auf Prime-Büroimmobilien in den Städten Prag und Warschau. Das CEE-Bestandsimmobilienportfolio ist in direkten oder indirekten CA Immo Tochtergesellschaften gehalten. Sämtliche CEE-Immobilien werden von den regionalen Niederlassungen gemanagt.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für die Jahre 2025 und 2026 ein Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,3%, was unter dem historischen Durchschnitt von 3,7% zwischen 2000 und 2019 liegt. Diese Entwicklung deutet auf eine anhaltende Verlangsamung der Weltwirtschaft hin. Regional wurden die Wachstumserwartungen für die USA aufgrund einer robusten Konsumnachfrage, einer guten Arbeitsmarktlage und fiskalischer Impulse nach oben korrigiert. Im Euro-Raum hingegen bleibt das Wachstum verhalten, da die hohe Inflation und die straffe Geldpolitik den Konsum belasten. In China setzt sich das Wirtschaftswachstum fort, allerdings aufgrund von Herausforderungen im Immobiliensektor, hoher Verschuldung und Strukturanpassungen langsamer als in der Vergangenheit. Die Schwellen- und Entwicklungsländer kämpfen mit externen Finanzierungsschwierigkeiten, einer nachlassenden Exportnachfrage und strukturellen Herausforderungen, die das Wachstum bremsen.

Die Inflation hat sich weltweit abgeschwächt, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau. Der IWF rechnet mit einem Rückgang der globalen Inflation auf 4,2% im Jahr 2025 und auf 3,5% im Jahr 2026. In den Industrieländern nähert sich die Inflation schneller dem Ziel der Zentralbanken von 2%, während sie in den Schwellen- und Entwicklungsländern langsamer zurückgeht, was unter anderem auf die Volatilität der Rohstoffpreise zurückzuführen ist. Die Zentralbanken der großen Volkswirtschaften wie die Fed und die EZB verfolgen eine vorsichtige Lockerung der Geldpolitik, wobei Tempo und Ausmaß der Zinssenkungen von weiteren Inflationsdaten und Konjunktursignalen abhängen. In den Schwellenländern zeigt sich ein heterogenes Bild: Während einige Länder bereits Zinssenkungen vorgenommen haben, halten andere aufgrund inflationsbedingter Unsicherheiten an restriktiven Maßnahmen fest.

Der IWF sieht verschiedene Risiken, die die Weltwirtschaft belasten könnten. Kurzfristig stellen geopolitische Spannungen eine Gefahr für Handelsströme und Energiepreise dar, während hohe Zinsen Unternehmen mit hoher Verschuldung unter Druck setzen und politische Unsicherheiten aufgrund anstehender Wahlen in wichtigen Volkswirtschaften zu wirtschaftspolitischen Kurswechseln führen könnten. Mittelfristig könnten langsame Produktivitätszuwächse das BIP-Wachstum dämpfen, der Klimawandel die wirtschaftliche Stabilität gefährden und

steigende Schuldenlasten in Entwicklungs- und Industrieländern nachhaltige fiskalische Strategien erfordern.

Der Regional Economic Outlook: Europe des Internationalen Währungsfonds aus dem Oktober 2024 analysiert die wirtschaftliche Erholung Europas nach den jüngsten Krisen und zeigt, dass diese noch nicht ihr volles Potenzial erreicht hat. Während sich das Wachstum langsam erholt, bremsen Unsicherheiten wie die anhaltende Kerninflation, unklare wirtschaftspolitische Weichenstellungen und geopolitische Spannungen die Entwicklung.

Die Inflation ist zwar rückläufig, bleibt aber hartnäckig, insbesondere im Dienstleistungssektor. Die Zentralbanken haben bereits mit Zinssenkungen begonnen, müssen aber flexibel auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren, um eine stabile Geldpolitik zu gewährleisten. Gleichzeitig steht die Finanz- und Fiskalpolitik vor großen Herausforderungen. Die hohe Staatsverschuldung nach den Krisenjahren erfordert eine sorgfältige Konsolidierung, um die Finanzstabilität zu sichern. Neue europäische Fiskalregeln sollen dazu beitragen, die Verschuldung abzubauen und die Nachhaltigkeit der öffentlichen Finanzen zu sichern. Während die Banken grundsätzlich gut kapitalisiert sind, bestehen Risiken insbesondere im gewerblichen Immobiliensektor.

Neben diesen kurzfristigen Herausforderungen hat Europa mit tief verwurzelten strukturellen Problemen zu kämpfen. Das Produktivitätswachstum ist schwach, insbesondere in CESEE, wo auch Investitionen und Strukturreformen hinterherhinken. Der demografische Wandel und der zunehmende Mangel an qualifizierten Arbeitskräften erschweren die wirtschaftliche Entwicklung zusätzlich. Eine stärkere Integration des europäischen Binnenmarktes wird als Schlüssel zur Steigerung von Innovationskraft und Investitionen gesehen.

Zudem ist die wirtschaftliche Erholung weiterhin mit erheblichen Risiken behaftet. Eine Eskalation der geopolitischen Konflikte, insbesondere in der Ukraine und im Nahen Osten, könnte die Energiepreise weiter verteuern und die wirtschaftliche Unsicherheit erhöhen. Auch Verzögerungen bei dringend notwendigen Steuer- und Strukturreformen sowie das neu initiierte Zollregime der USA könnten das Wachstum weiter dämpfen.

Im Vergleich zum Vorquartal ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2024 im Euroraum unverändert geblieben und in der EU um 0,1% gestiegen. Dies geht aus einer vorläufigen Schnellschätzung hervor, die von

Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, veröffentlicht wird. Im dritten Quartal 2024 war das BIP in beiden Gebieten um 0,4% gestiegen. Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für 2024, basierend auf saison- und kalenderbereinigten Quartalsdaten, ist das BIP im Euroraum um 0,7% und in der EU um 0,8% gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im vierten Quartal 2024 sowohl im Euroraum um 0,9% und in der EU um 1,1% gestiegen, nach +0,9% im Euroraum und +1,0% in der EU im Vorquartal.

Im Dezember 2024 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,3%, ein Anstieg gegenüber 6,2% im November 2024 und ein Rückgang gegenüber 6,5% im Dezember 2023. Die Arbeitslosenquote in der EU lag im Dezember 2024 bei 5,9%, ein Anstieg gegenüber 5,8% im November 2024 und ein Rückgang gegenüber 6,0% im Dezember 2023.

Die jährliche Inflation im Euroraum im Januar 2025 wird auf 2,5% geschätzt, gegenüber 2,4% im Dezember 2024. Im Hinblick auf die Hauptkomponenten der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass „Dienstleistungen“ im Januar die höchste jährliche Rate aufweist (3,9%, gegenüber 4,0% im Dezember), gefolgt von „Lebensmitteln, Alkohol und Tabak“ (2,3%, gegenüber 2,6% im Dezember), „Energie“ (1,8%, gegenüber 0,1% im Dezember) und „Industriegütern ohne Energie“ (0,5%, unverändert gegenüber Dezember).

Am Ende des dritten Quartals 2024 lag der Bruttoschuldenstand des Staatssektors im Verhältnis zum BIP im Euroraum (ER20) bei 88,2% und blieb damit unverändert gegenüber dem Ende des zweiten Quartals 2024. In der EU blieb die Quote mit 81,6% ebenfalls unverändert. Im Vergleich zum dritten Quartal 2023 verringerte sich der öffentliche Schuldenstand im Verhältnis zum BIP im Euroraum leicht (von 88,4% auf 88,2%), während in der EU ein leichter Anstieg zu beobachten war (von 81,5% auf 81,6%).

Das saisonbereinigte öffentliche Defizit (Finanzierungssaldo des Staatssektors) im Verhältnis zum BIP belief sich im dritten Quartal 2024 im Euroraum (ER20) auf 2,6% und in der EU auf 2,9%. Im dritten Quartal 2024 sank das Defizit (gemessen am BIP) im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 im Euroraum und in der EU. Im dritten Quartal 2024 beliefen sich die Gesamteinnahmen des Staatssektors im Euroraum auf 47,0% des BIP. Der Anstieg im Vergleich zu 46,5% im zweiten Quartal 2024 war

hauptsächlich auf einen Zuwachs der saisonbereinigten Gesamteinnahmen des Staates in absoluten Zahlen sowie auf ein Wachstum des nominalen BIP zurückzuführen. In der EU beliefen sich die Gesamteinnahmen des Staates im dritten Quartal 2024 auf 46,4% des BIP im Vergleich zu 46,0% im Vorquartal.

Im März 2025 beschloss der EZB-Rat, die drei Leitzinsen der EZB um jeweils 25 Basispunkte weiter zu senken. Demnach betragen der Zinssatz für die Einlagefazilität sowie die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und die Spitzenrefinanzierungsfazilität ab dem 12. März 2025 2,50%, 2,65% bzw. 2,90%. Insbesondere der Beschluss, den Zinssatz für die Einlagefazilität - den Zinssatz, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert - zu senken, spiegelt die aktualisierte Einschätzung der Inflationsaussichten durch den EZB-Rat, die Dynamik der zugrunde liegenden Inflation und die Stärke der geldpolitischen Transmission wider.

Die jüngsten Inflationsdaten deuten darauf hin, dass der Disinflationsprozess gut vorankommt. Die Inflation hat sich im Wesentlichen weiterhin im Einklang mit den Erwartungen der EZB-Fachleute entwickelt. Die jüngsten Projektionen stimmen eng mit den bisherigen Inflationsaussichten überein. Die meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation deuten darauf hin, dass sich die Inflation nachhaltig im Bereich des Zielwerts einpendeln wird. Aufgrund der vorangegangenen Zinssenkungen des EZB-Rats vergünstigt sich die Aufnahme neuer Kredite für Unternehmen und private Haushalte allmählich. Zugleich sind die Finanzierungsbedingungen nach wie vor restriktiv, auch weil die Geldpolitik restriktiv bleibt und sich frühere Zinserhöhungen nach wie vor auf den Kreditbestand auswirken. So werden einige fällig werdende Kredite zu höheren Zinsen verlängert. Die Wirtschaft hat weiterhin Gegenwind, doch steigende Realeinkommen und die allmählich nachlassenden Auswirkungen der restriktiven Geldpolitik dürften mit der Zeit ein Anziehen der Nachfrage begünstigen.

Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2% zu sorgen. Die Festlegung des angemessenen geldpolitischen Kurses wird von der Datenlage abhängen und von Sitzung zu Sitzung erfolgen. So werden die Zinsbeschlüsse des EZB-Rats auf seiner Beurteilung der Inflationsaussichten vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Dynamik der zugrunde liegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen

Transmission basieren. Der EZB-Rat legt sich nicht im Voraus auf einen bestimmten Zinspfad fest.

Christine Lagarde, Präsidentin der EZB, äußerte sich auf der Pressekonferenz zur Erklärung der jüngsten geldpolitischen Entschlüsse wie folgt: „Die Risiken für das Wirtschaftswachstum sind nach wie vor abwärtsgerichtet. Eine Verschärfung der Handelsspannungen würde das Wachstum im Euroraum verringern, da sie zu sinkenden Exporten und einer Abschwächung der globalen Konjunktur führen würde. Die anhaltende Unsicherheit im Hinblick auf die globale Handelspolitik könnte die Investitionstätigkeit belasten. Geopolitische Spannungen, zu denen etwa der Krieg Russlands gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten zählen, stellen ebenfalls nach wie vor einen großen Unsicherheitsfaktor dar. Sollten die verzögerten Auswirkungen der geldpolitischen Straffung länger anhalten als erwartet, könnte dies ein niedrigeres Wachstum nach sich ziehen. Das Wachstum könnte hingegen höher ausfallen, wenn günstigere Finanzierungsbedingungen und eine sinkende Inflation eine raschere Erholung der inländischen Konsum- und Investitionsausgaben ermöglichen. Auch eine Aufstockung der Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben könnte das Wachstum beschleunigen.“

IMMOBILIENMÄRKTE

ALLGEMEINE MARKTBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland, Österreich und der CEE-Region bleibt herausfordernd, wobei die Stagnation in Deutschland und die niedrige Produktivität das Wachstum belasten. Während sich die wirtschaftliche Aktivität in Europa leicht verbessert, bleibt die Stimmung aufgrund der schwachen Nachfrage und der rückläufigen Beschäftigungsentwicklung, insbesondere im Industriesektor, gedämpft.

Die Arbeitslosigkeit bleibt niedrig, allerdings auf Kosten niedriger Löhne und Überkapazitäten. Die Inflation geht weiter zurück und nähert sich dem Ziel der EZB von 2%, was den Weg für mehrere Zinssenkungen bis 2025 ebnet. Der Immobiliensektor bleibt unter Druck, aber die Erwartung einer weiteren Lockerung der Geldpolitik könnte das Investitionsklima in Zukunft verbessern.

Politische Unsicherheiten bestehen weiterhin, insbesondere im Hinblick auf die bevorstehenden Wahlen und geopolitische Risiken, einschließlich potenzieller Handelskonflikte mit den USA. Obwohl sich die makroökonomischen Bedingungen leicht verbessern könnten, bleibt der Ausblick unsicher.

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien blieb auch 2024 herausfordernd. Hohe Finanzierungskosten und unterschiedliche Dynamiken in den einzelnen Immobiliensegmenten führten zu einer im langjährigen Vergleich geringen Marktaktivität. Die Kapitalwerte auf den deutschen Märkten stabilisierten sich im Vergleich zu 2023, getrieben durch Mietwachstum und stabilisierte Renditen. Österreich und die CEE-Region verzeichneten sinkende oder stagnierende Werte aufgrund eines langsameren Mietwachstums.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben in den meisten Märkten bis Ende 2024 stabil. Berlin und München waren die ersten Märkte, die zum Jahresende einen Rückgang um 20 Basispunkte verzeichneten. Alle anderen Märkte verzeichneten keine Veränderung gegenüber 2023 (Düsseldorf, Frankfurt und Wien) oder einen leichten Anstieg um 15 bis 25 Basispunkte (Warschau, Prag und Budapest).

Das Investitionsvolumen für Büroimmobilien scheint die Trendwende erreicht zu haben. Das Jahr 2024 zeigte ein deutliches Wachstum der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr. Das Gesamtinvestitionsvolumen stieg in al-

len Märkten außer Wien. Dies gilt auch für den Bürosektor mit Ausnahme von Budapest, Wien und Berlin. Die vier deutschen Kernmärkte der CA Immo verzeichneten einen Anstieg des Investitionsvolumens auf knapp über 3,2 Mrd. € (+49 % im Jahresvergleich).

Insgesamt erholten sich auch die Büroinvestmentmärkte in CEE und Österreich im Jahr 2024. Zwar stieg das Transaktionsvolumen mit 2,6 Mrd. € (+31% im Jahresvergleich) nicht so stark wie in Deutschland, jedoch waren die Ergebnisse des Jahres 2023 in diesen Märkten nicht so stark beeinträchtigt wie in den deutschen Märkten.

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH, ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Nachfrage

Die Flächennachfrage, gemessen am Nettonachfragevolumen (neuvermietete Flächen ohne Mietvertragsverlängerungen), lag 2024 in den Kernmärkten der CA Immo bei 2,9 Mio. m² und blieb damit nahezu unverändert gegenüber 2023. Die Nettoabsorption (Veränderung der belegten Flächen) sank jedoch drastisch auf minus 476.000 m² im Jahr 2024 (101.000 m² im Jahr 2023), was ausschließlich auf die deutschen Märkte zurückzuführen ist. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Steigerung der Flächeneffizienz zu einer treibenden Kraft auf dem Markt geworden ist.

Der stärkste Rückgang der Vermietungsaktivitäten ist in den Sektoren Konsumgüter, Produktion und öffentliche Hand zu verzeichnen, während die Nachfrage aus dem Finanzdienstleistungssektor deutlich zugenommen hat.

Mieten

Die Spitzenmieten in den Kernmärkten der CA Immo sind im Jahr 2024 weiter gestiegen, wenn auch in sehr unterschiedlichem Ausmaß. München verzeichnete das stärkste Wachstum und übertraf mit 57,00 €/m² (+21% im Jahresvergleich) die anderen deutschen Märkte. In Frankfurt lagen die Spitzenmieten bei 49,00 €/m² (+3% im Jahresvergleich), in Berlin bei 44,50 €/m² (+1% im Jahresvergleich) und in Düsseldorf bei 45,00 €/m² (+13% im Jahresvergleich).

In der CEE-Region und in Österreich blieben die Spitzenmieten mit Ausnahme von Prag weitgehend stabil. In Wien erreichte die Spitzenmiete für Büroflächen 28,00 €/m² (keine Veränderung im Jahresvergleich), während sie in Budapest 25,00 €/m² und in Warschau 27,00 €/m² betrug (ebenso keine Veränderung im Jahresvergleich). Die Spitzenmiete in Prag erreichte 29,50 €/m² (+7% im Jahresvergleich).

Der Trend, dass die Durchschnittsmieten langsamer steigen als die Spitzenmieten, setzte sich auch 2024 fort.

Neue Flächen und Leerstand

Im Jahr 2024 wurden in den vier deutschen Märkten 1,01 Mio. m² neue Büroflächen fertiggestellt (-12% im Vergleich zum Vorjahr). Nur Düsseldorf und Frankfurt verzeichneten einen Anstieg des Angebots an neuen Büroflächen.

In der CEE-Region und in Österreich stieg das Angebot an neuen Büroflächen auf 0,36 Mio. m² (+15% im Jahresvergleich), wobei nur in Prag weniger Fläche fertiggestellt wurde als im Vorjahr.

Aktuelle Prognosen gehen von einem moderaten Anstieg der Fertigstellungen bis 2025 und darüber hinaus aus. Dies ist insbesondere für die deutschen Märkte zu erwarten, da makroökonomische Herausforderungen und restriktivere Finanzierungsbedingungen die Branche belasten.

Das geringere Fertigstellungsvolumen in Deutschland konnte die rückläufige Nettoabsorption nicht ausgleichen, sodass die Leerstandsdaten gestiegen sind. In Berlin und München stieg die Leerstandsquote auf 7,3% bzw. 8,5%. Düsseldorf verzeichnete mit 12,2% die höchste Leerstandsquote unter CA Immo's deutschen Kernmärkten. In Frankfurt hingegen führte eine steigende Nachfrage trotz eines höheren Angebots zu einem leichten Rückgang der Leerstandsquote auf 10,4 % zum Jahresende.

Da die Fertigstellungen in CEE und Österreich vergleichsweise höher ausfielen, blieb die Nachfrage dort stabiler als in Deutschland. Dies führte in den meisten Märkten nur zu einem moderaten Anstieg der Leerstände. In Prag (7,4%) und Warschau (10,6%) blieben die Leerstandsdaten stabil, während in Budapest die kontinuierliche Fertigstellung neuer Flächen zu einem Anstieg der Leerstandsrate auf 14,1% führte. Wien war der einzige Markt, in dem die Leerstandsrate im vergangenen Jahr auf rund 3,4% gesunken ist.

BÜROMARKTENTWICKLUNG IN DEN CA IMMO MÄRKTEN

	2024	2023	Veränderung in % / Basispunkten
Berlin			
Vermietungsleistung in m ²	611.900	611.000	0,1%
Fertigstellungen in m ²	461.300	485.200	-4,9%
Leerstandsquote in %	7,27	6,60	67 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	44,50	44,00	1,1%
Spitzenrenditen in %	4,80	5,00	-20 bps
Düsseldorf			
Vermietungsleistung in m ²	229.000	281.500	-18,7%
Fertigstellungen in m ²	102.600	56.900	80,3%
Leerstandsquote in %	12,20	10,80	140 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	45,00	40,00	12,5%
Spitzenrenditen in %	5,10	5,10	0 bps
Frankfurt am Main			
Vermietungsleistung in m ²	345.800	348.100	-0,7%
Fertigstellungen in m ²	191.600	141.700	35,2%
Leerstandsquote in %	10,43	10,21	22 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	49,00	47,50	3,2%
Spitzenrenditen in %	5,10	5,10	0 bps
München			
Vermietungsleistung in m ²	626.400	457.500	36,9%
Fertigstellungen in m ²	256.200	447.200	-42,7%
Leerstandsquote in %	8,45	6,75	170 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	57,00	47,00	21,3%
Spitzenrenditen in %	4,60	4,80	-20 bps
Budapest			
Vermietungsleistung in m ²	214.771	352.000	-39,0%
Fertigstellungen in m ²	103.636	102.834	0,8%
Leerstandsquote in %	14,13	13,31	82 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	25,00	25,00	0,0%
Spitzenrenditen in %	7,00	6,75	25 bps
Prag			
Vermietungsleistung in m ²	315.697	238.902	32,1%
Fertigstellungen in m ²	70.351	98.355	-28,5%
Leerstandsquote in %	7,36	7,17	18 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	29,50	27,50	7,3%
Spitzenrenditen in %	5,60	5,40	20 bps
Wien			
Vermietungsleistung in m ²	158.597	175.000	-9,4%
Fertigstellungen in m ²	86.400	55.700	55,1%
Leerstandsquote in %	3,37	3,50	-13 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	28,00	28,00	0,0%
Spitzenrenditen in %	5,00	5,00	0 bps
Warschau			
Vermietungsleistung in m ²	398.856	433.582	-8,0%
Fertigstellungen in m ²	104.351	61.187	70,5%
Leerstandsquote in %	10,56	10,38	18 bps
Spitzenmiete in €/ m ² , netto	27,00	27,00	0,0%
Spitzenrenditen in %	6,00	5,85	15 bps

Quelle: CBRE Research, Q4 2024

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 Fokus auf Büroimmobilien in zentraleuropäischen Metropolen, mit Schwerpunkt auf Berlin und München, spezialisiert. Ziel ist die Fokussierung auf qualitativ hochwertige und ertragsstarke Prime - Büroimmobilien. Zusätzliche Ergebnisbeiträge erzielt CA Immo im Geschäftsfeld Development durch die Entwicklung, Bebauung und Verwertung von Grundstücksreserven.

IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE

Durch die Verkaufsaktivitäten sowie Abwertungen des Jahres 2024 hat sich der Wert des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 um rund -4% auf 5,0 Mrd. € verringert (2023: 5,2 Mrd. €). Davon entfallen 4,2 Mrd. € (86% des Gesamtportfolios) auf Bestandsimmobilien, 0,5 Mrd. € (9%) auf Immobilienvermögen in Entwicklung und 0,3 Mrd. € (5%) auf kurzfristiges Immobilienvermögen (inkl. zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien). Deutschland ist mit einem Anteil von 68% 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 76.505 m² (2023: 99.962 m²) und umfasst zum Bilanzstichtag fünf Bestandsimmobilien in Österreich mit einem Bilanzwert (einschließlich geleisteter Anzahlungen und Anlagen in Bau) von 141.575 Tsd. € (2023: sechs Bestandsimmobilien mit einem Bilanzwert von 174.972 Tsd. €). 2024 generierte dieses Portfolio Mieterlöse in Höhe von 14.390 Tsd. € (2023: 15.311 Tsd. €).

Vermietungen

Im Jahr 2024 wurden rund 16.490 m² an Flächen neu vermietet bzw. verlängert oder erweitert (2023: rund 18.890 m²). Davon betreffen ca. 3.980 m² Verlängerungen bzw. Erneuerungen von bestehenden Verträgen. Die Vermietungsquote nach m² betrug im Bestandsportfolio rund 98% (2023: 86%).

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2024 investierte die Gesellschaft 1.462 Tsd. € (2023: 1.267 Tsd. €) in das Bestandsportfolio.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Immobilie der CA Immobilien Anlagen AG veräußert (ViE in Wien).

ERGEBNIS

WESENTLICHE GUV-KENNZAHLEN

CA Immo verbuchte im Jahr 2024 einen Rückgang der **Mieterlöse** um –6% auf 14.390 Tsd. € (2023: 15.311 Tsd. €). Die an Mieter weiterverrechneten Betriebskosten verringerten sich um –12% von 4.462 Tsd. € in 2023 auf 3.911 Tsd. € in 2024. Die **Managementenerlöse** für an die Tochtergesellschaften erbrachte Serviceleistungen verringerten sich im Jahresvergleich um –11% auf 7.801 Tsd. € (2023: 8.798 Tsd. €). Im Ergebnis führte dies zu einem Rückgang der **Umsatzerlöse** um –9% auf 26.885 Tsd. € (2023: 29.466 Tsd. €), die sich wie folgt verteilen: Österreich 74%, Deutschland 10%, CEE 16%.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen deutlich und beliefen sich auf 26.407 Tsd. € (2023: 1.762 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Zuschreibungen (2023: 298 Tsd. €) auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beliefen sich auf 1.059 Tsd. € (2023: 198 Tsd. €) und betreffen im Wesentlichen Kosten für nachlaufende Verpflichtungen aus Kaufverträgen sowie Finanzierungskosten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge von 2.325 Tsd. € (2023: 1.196 Tsd. €) beinhalten eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.500 Tsd. € und – wie im Vorjahr – Kostenverrechnungen sowie die Auflösung von Abgrenzungen öffentlicher Zuschüsse.

Der **Personalaufwand** verringerte sich im Vorjahresvergleich um –15% von –17.303 Tsd. € in 2023 auf –14.729 Tsd. € in 2024. Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 66 Dienstnehmer (2023: 67).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beliefen sich insgesamt auf –6.483 Tsd. € (2023: –6.674 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Liegenschaften vorgenommen (2023: 66 Tsd. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betragen insgesamt –19.563 Tsd. € (2023: –18.547 Tsd. €). Hiervon wurde ein Betrag von –502 Tsd. € als Steueraufwand gebucht. Der Vergleichswert des Vorjahres belief sich auf –464 Tsd. €. Die den Immobilien direkt zurechenbaren Aufwendungen beliefen sich auf –5.906 Tsd. € (2023: –6.761 Tsd. €). Für allgemeine Verwaltungsaufwendungen wie beispielsweise projektbezogene Rechts-, Prüfungs- und Beratungshonorare, Werbe- und Repräsentationsaufwendungen oder Verwaltungs- und Managementkosten

fiel ein Betrag von –13.155 Tsd. € (2023: –11.322 Tsd. €) an.

Im Ergebnis führten die oben beschriebenen Entwicklungen zu einem positiven **Betriebsergebnis** in Höhe von 12.518 Tsd. €, im Vergleich zu –11.296 Tsd. € im Vorjahr.

Aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften flossen der Gesellschaft **Erträge aus Beteiligungen** in Gesamthöhe von 103.461 Tsd. € (2023: 623.249 Tsd. €) zu. Dieser Position standen Aufwendungen aus Finanzanlagen (Beteiligungsabschreibungen) in Höhe von –33.328 Tsd. € (2023: –186.987 Tsd. €) gegenüber; davon ausschüttungsbedingt 1.821 Tsd. € (2023: 178.869 Tsd. €).

Aus den an Tochtergesellschaften gegebenen Ausleihungen wurden Erträge in Höhe von 2.551 Tsd. € (2023: 5.773 Tsd. €) lukriert. Durch den teilweisen Rückkauf der Nominal der Anleihe 2020-2025 in Höhe von 74.100 Tsd. € entstanden **Erträge** von 2.072 Tsd. €. Die Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** belief sich auf 4.420 Tsd. € (2023: 4.257 Tsd. €).

Die **Erträge aus dem Abgang und der Zuschreibung von Finanzanlagen** beliefen sich auf 14.430 Tsd. € (2023: 1.133 Tsd. €) und enthalten Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 14.430 Tsd. € (2023: 620 Tsd. €).

Der **Zinsaufwand** verringerte sich insgesamt um –16% auf –22.110 Tsd. € (2023: –26.351 Tsd. €). Die Zinsen für Bankdarlehen bzw. Immobilienfinanzierungen blieben stabil und betragen –3.364 Tsd. € (2023: –3.635 Tsd. €). Die Bereitstellungszinsen für sonstige Bankfinanzierungen betragen –857 Tsd. € (2023: –852 Tsd. €). Die Aufwendungen für Derivatgeschäfte standen wie im Vorjahr wieder bei 0 Tsd. € (2023: 0 Tsd. €). Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen verringerte sich von –2.630 Tsd. € in 2023 auf –417 Tsd. € in 2024. Mit –15.365 Tsd. € entfällt der größte Anteil auf Zinsaufwendungen für Anleihen; im Vorjahr lagen diese bei –16.137 Tsd. €.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Faktoren verringerte sich das **Finanzergebnis** um –83% auf 71.496 Tsd. € (2023: 421.074 Tsd. €). Das **Ergebnis vor Steuern** belief sich auf 84.014 Tsd. € (2023: 409.778 Tsd. €). Nach Berücksichtigung der **Steuern vom Einkommen** in Höhe von 1.643 Tsd. € (2023: 11.199 Tsd. €) verbleibt per 31. Dezember 2023 ein **Jahresüberschuss** von 85.656 Tsd. € nach

420.977 Tsd. € per 31. Dezember 2023 (-80%). Nach Berücksichtigung der Zuweisung zu Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit dem Rückkauf von eigenen Aktien von -13.211 Tsd. € (2023: -50.963 Tsd. € und des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 382.399 Tsd. € (2023: 90.559 Tsd. €) weist der Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen AG einen **Bilanzgewinn** in Höhe von 454.845 Tsd. € (2023: 460.572 Tsd. €) aus.

Dividendenvorschlag 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Auf dieser Basis wird in der am 5. Mai 2025 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von 1,00 € je Aktie zur Abstimmung bringen. Der über die Basis-Zielsetzung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die laufende, erfolgreiche Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2024 (23,32 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 4,3%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow plus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 150.782 Tsd. € (2023: 543.503 Tsd. €). Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt -10.048 Tsd. € (2023: 58.843 Tsd. €) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -50.745 Tsd. € (2023: -679.819 Tsd. €).

BILANZANALYSE

Aktivseite

Die **Bilanzsumme** der CA Immobilien Anlagen AG erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 3.582.264 Tsd. € per 31. Dezember 2023 auf 3.610.614 Tsd. € per 31.12.2024.

Das **Anlagevermögen** stieg von 3.270.956 Tsd. € per 31. Dezember 2023 auf 3.292.112 Tsd. € per 31. Dezember 2024. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme lag zum 31. Dezember 2024 bei 91% (31.12.2023: 91%). Die immateriellen Vermögenswerte verzeichneten einen Rückgang auf 17 Tsd. € (31.12.2023: 111 Tsd. €); sie umfassen ausschließlich die EDV-Software. Das **Immobilienvermögen** der Gesellschaft umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt fünf Liegenschaften in Österreich mit einem Bilanzwert von 141.130 Tsd. € (31.12.2023:

174.972 Tsd. €). Das **Sachanlagevermögen** verzeichnete einen Rückgang um -19% und belief sich insgesamt auf 141.575 Tsd. € (31.12.2023: 175.509 Tsd. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen und keine Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** erhöhten sich um 2% auf 3.150.520 Tsd. € (31.12.2023: 3.095.336 Tsd. €). Zum Bilanzstichtag betrug der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen 3.111.698 Tsd. € (31.12.2023: 3.004.939 Tsd. €). Die Zugänge resultieren aus Gesellschafterzuschüssen. Die Abgänge resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung/Liquidation von drei Gesellschaften.

Das **Umlaufvermögen** verzeichnete einen Anstieg um 2% von 305.493 Tsd. € per 31. Dezember 2023 auf 312.760 Tsd. € per 31. Dezember 2024. Die **Forderungen** verzeichneten einen Rückgang auf 7.745 Tsd. € (31.12.2023: 90.466 Tsd. €). Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2024 über **liquide Mittel** in Höhe von 305.016 Tsd. € (31.12.2023: 215.027 Tsd. €).

Passivseite

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft verringerte sich zum Bilanzstichtag leicht auf 2.228.033 Tsd. € (31.12.2023: 2.233.760 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag rund 62% (31.12.2023: 62%). Das Anlagevermögen war zu 68% (31.12.2023: 68%) durch Eigenkapital gedeckt.

Die **Rückstellungen** beliefen sich auf 14.193 Tsd. € (31.12.2023: 13.198 Tsd. €). Für Prämien wurde ein Betrag von 8.788 Tsd. € ausgewiesen (31.12.2023: 8.467 Tsd. €).

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich insgesamt von 1.331.194 Tsd. € per Jahresende 2023 auf 1.365.048 Tsd. € per 31. Dezember 2024. Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo (darunter zwei Green Bonds) im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Regierten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Das Gesamtnominale der Unternehmensanleihen belief sich auf 1.275.900 Tsd. € (31.12.2023: 1.175.000 Tsd. €).

Bei den Unternehmensanleihen und Schuldscheindarlehen handelt es sich um unbesicherte Finanzierungen der Konzern-muttergesellschaft die zueinander bzw. gegenüber allen anderen unbesicherten Finanzierungen der

CA Immobilien Anlagen AG gleichrangig sind. Alle Unternehmensanleihen beinhalten in den Anleihebedingungen einen Loan-to-Value (LTV) Covenant. Die im Jahr 2020 und 2024 begebenen Anleihen beinhalten darüber hinaus zwei weitere Covenants in Bezug auf das besicherte Finanzierungsvolumen sowie die Zinsdeckung des Konzerns.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umfassen Investitionskredite und Schuldscheindarlehen und beliefen sich auf 71.216 Tsd. € (31.12.2023: 135.897 Tsd. €).

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Tsd. €	31.12.2023	Veränderung			Zuweisung zu		31.12.2024
		eigene Anteile	Dividende	Jahresergebnis	Rücklagen		
Grundkapital	710.398	-4.083	0	0	0	0	706.315
Gebundene Kapitalrücklagen	998.959	0	0	0	0	0	998.959
Gewinnrücklagen	63.831	4.083	0	0	0	0	67.914
Bilanzgewinn	460.572	0	-78.173	85.656	-13.211		454.845
Summe Eigenkapital	2.233.760	0	-78.173	85.656	-13.211		2.228.033

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Zentraler finanzieller Leistungsindikator ist der **Total Shareholder Return (TSR)**. Der Begriff Total Shareholder Return ist am besten als "Gesamtaktionärsrendite" zu übersetzen. Sie gibt die Bruttorendite an, welche ein Investor/Aktionär erwirtschaftet, wenn er eine Aktie kauft und über einen gewissen Zeitraum hält. Sie setzt sich daher zusammen aus den Kursgewinnen/-Verlusten plus ausgezahlten Dividenden im Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf einer Aktie.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist der auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaftete Ertrag (**RoE – Return on Equity**). Ziel ist es, einen Wert höher als die kalkulatorischen Kapitalkosten zu erreichen und damit Shareholder Value zu generieren. Der RoE 2024 liegt auf Basis des negativen Konzernergebnisses im negativen Bereich und damit unter dem Zielwert. Der Rückgang zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf das negative Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Dennoch wurden mit der erfolgreichen strategischen Ausrichtung und Positionierung von CA Immo in den letzten

Jahren die Weichen für die nachhaltige Erwirtschaftung einer Eigenkapitalrendite gestellt, die über den Eigenkapitalkosten der Gruppe liegt (siehe Kapitel „Strategie“).

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

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Vermietungsquote ist ein Indikator für die Qualität und den Bewirtschaftungserfolg des Portfolios. Die Vermietungsquote (in m²) der CA Immobilien Anlagen AG betrug im Bestandsportfolio rund 93% (ebenfalls rund 89% per 31. Dezember 2023). Weitere Informationen finden sich im Kapitel „Bestandsimmobilien“.

Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Immobilienportfolios und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftende Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Das

Immobilienportfolio von CA Immo weist zum 31. Dezember 2024 eine Leerstandsquote von rund 7% aus (31. Dezember 2023: rund 11%).

WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term ist ein wesentlicher Indikator im gewerblichen Immobilienbereich. Dieser gibt Auskunft über die durchschnittliche Restmietdauer des Immobilienportfolios und beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf 4,7 Jahre (31. Dezember 2023: 4,7 Jahre).

Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien. Ein Großteil des Bürobestands der Gruppe liegt in CBD- oder zentralen innerstädtischen Businesslagen zentraleuropäischer Hauptstädte.

Nachhaltigkeitszertifizierung: CA Immo setzt auf die Entwicklung nachhaltiger Gebäude in ihrem Portfolio, um die Gebäudequalität insgesamt zu steigern. Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie strebt CA Immo auch eine transparente, international vergleichbare und objektive Zertifizierung ihrer wichtigsten Bestandsimmobilien an. Damit wird ein hoher Standard für das Portfolio sichergestellt. (weitere Informationen finden sich im Nachhaltigkeitsbericht).

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

Reduktion der CO₂-Emissionsintensität: CA Immo verbessert aktiv die Energieperformance ihrer Gebäude, um die CO₂-Emissionsintensität des Bestandsportfolios zu reduzieren und damit dessen Qualität und Attraktivität insgesamt zu steigern. Zu den zentralen Maßnahmen zählen die Steigerung der Energieeffizienz, die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsinitiativen, der schrittweise Umstieg auf erneuerbare Energieträger sowie die Integration nachhaltig entwickelter Neubauprojekte in das Portfolio.

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

UMWELT UND SOZIALES

CA Immo ist ein Investor, Entwickler und Manager von hochwertigen Bürogebäuden. Das ESG-Engagement der CA Immo Gruppe umfasst Ziele, entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung, umfassendes freiwilliges Reporting und das Bekenntnis zur Einhaltung diverser etablierter Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG). Die konzernweite, ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie deren Einhaltung obliegt dem Gesamtvorstand.

Auswirkungen, Risiken und Chancen durch die CA Immo Geschäftstätigkeit

Basierend auf der von der CA Immo Gruppe durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse sind die relevantesten ESG-Risiken und Chancen jene im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel (physische Risiken) und dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft (transitorische Risiken). Diese sind folgend aufgeführt.

Unter dem Aspekt der Anpassung an den Klimawandel können physische Schäden und Beeinträchtigungen von Gebäuden durch akute oder chronische Wetterereignisse entstehen. Diese Schäden können zu höheren Kosten für Betrieb, Reparatur- und Wartungsarbeiten führen, bis hin zu vorübergehenden Schließungen oder einem Wertverlust des Gebäudes. Dies betrifft insbesondere das Geschäftsfeld Bestandsmanagement.

Ergänzend können im Zusammenhang mit Klimaschutz und Energie regulatorische Änderungen, die auf die Reduzierung von Emissionen oder die Durchsetzung höherer Effizienzstandards abzielen, Compliance-Kosten, höhere Bau- und Finanzierungskosten bzw. schlechtere Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie schlechtere Vermarktbarkeit verursachen und sich negativ auf den Gebäudewert auswirken (Übergangsrisiken). Gleichzeitig stellen Energieeffizienzverbesserungen sowie der Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien potenzielle Chancen dar, da sie die Betriebskosten senken, den Immobilienwert steigern und für Mieter attraktiv sind, die Wert auf Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz legen. Diese Aspekte betreffen sowohl das Geschäftsfeld Bestandsmanagement als auch die Projektentwicklung. Darüber hinaus ermöglicht das Konzept des Green Finance niedrigere Finanzierungskosten und eine bessere Verfügbarkeit von Fremdkapital für Gebäude mit einer guten Energie- und Klimabilanz, was ebenfalls positive Auswirkungen auf

die Geschäftsfelder Bestandsmanagement und die Projektentwicklung hat

Um die entsprechende Risikobelastung des Portfolios in Bezug auf physischen Klimarisiken konkret bewerten zu können, wurde im Geschäftsjahr 2024 eine umfassende Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß EU-Taxonomie (Anpassung an den Klimawandel) durchgeführt. Die Klimarisikoanalyse erfolgte standortbezogen und berücksichtigte chronische bzw. akute sowie temperatur- und windbedingte bzw. wasser- und landbezogene Risiken. Bei der Auswertung lag der Fokus bei kurzfristigen, aktuellen Risiken sowie beim Zeithorizont bis 2100. Im letzten Schritt wurden zu diesen Klimarisiken entsprechende – in betroffenen Gebäuden oder in deren Umfeld bereits vorhandene – Anpassungslösungen analysiert. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass es im CA Immo Gruppe-Bestand aktuell keine Objekte gibt, die wesentlichen physischen Risiken ausgesetzt sind, da für diese bereits ausreichende Anpassungslösungen implementiert wurden.

In Bezug auf klimabezogene Übergangsrisiken basiert die Risikoevaluierung u. a. auf folgenden Regularien bzw. Benchmarks: Zum einen den Regelungen der 2024 in Kraft getretenen Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie, die bis 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht überführt werden müssen. Diese definieren Schritte und

Richtlinien zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden, u. a. auf Basis der Energieausweise (Energieeffizienzklassen). Weiters dient das EU-Emissionshandelsystem als Basis zur Risikoevaluierung, das voraussichtlich ab 2027 auf die Sektoren Gebäude und Verkehr ausgeweitet wird (EU ETS-2) und Scope 1 Emissionen aus fossilen Brennstoffen (z. B. Gas- und Ölheizungen) bepreist. Drittens werden anhand der Dekarbonisierungsbenchmark CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), die nationale Dekarbonisierungspfade gemäß dem 1,5° Szenario für die Jahre 2030 und 2050 für den Gebäudesektor bereitstellt, Gebäude mit erhöhtem Stranding-Risiko identifiziert und evaluiert.

Eigene Belegschaft

CA Immo ist als Arbeitgeber seit vielen Jahren in ihren Märkten lokal verankert und beschäftigt in ihren internationalen Niederlassungen fast ausschließlich lokales Personal. Grundsätzlich beschäftigt CA Immo Mitarbeiter in unbefristeten Vollzeit-Arbeitsverhältnissen. Zusätzlich zu den arbeitsrechtlichen Vorgaben wurde eine Vielzahl an mitarbeiterbezogenen Regelungen in Kooperation mit dem österreichischen und deutschen Betriebsrat im Rahmen von Betriebsvereinbarungen definiert. Detaillierte Informationen zu allen Sozialaspekten im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft finden sich im Konzernlagebericht (Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“).

ÜBERSICHT MITARBEITENDE DER CA IMMO GRUPPE NACH SEGMENTEN¹⁾

	Veränderung			Anzahl Mitarbeitende			Anteil	Eintritte /	Neuein-	Fluktu-
	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	31.12.2024	31.12.2023	2024 Ø	Frauen	Austritte	stellungen ³⁾	ation ⁴⁾
	HC	HC	in %	FTE	FTE		31.12.2024	2024	2024	2024
Österreich	79	80	-1	65,6	65,4	80,8	59	9/10	11	12,4
Deutschland/ Schweiz ²⁾	120	209	-89	106,2	189,3	120,6	53	12/17	10	14,1
CEE	55	59	-4	50,3	52,8	56,8	69	1/5	2	8,8
Gesamt	254	392	-94	222,1	307,4	258,2	59	22/32	9	12,4

¹⁾ Headcounts (HC), davon rund 44 Teilzeitarbeitskräfte (TZA), inkl. 18 karenzierte Mitarbeitende; exkl. 24 Mitarbeitende von Joint-Venture-Firmen; die Berechnungen für diese Tabelle basieren auf den GRI-Richtlinien (GRI 401-1). Full Time Equivalents (FTE)

²⁾ In den Zahlen für das Jahr 2023 sind 77 Mitarbeiter der omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH Deutschland und 7 Mitarbeiter der omniCon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH, Basel enthalten (Stand 31. Dezember 2023). Ab dem Jahr 2024 werden diese nicht mehr ausgewiesen, da die Gesellschaften im Rahmen eines Management-Buy-outs mit Wirkung zum 31. Januar 2024 verkauft wurden.

³⁾ Neueinstellungen: Eintritte 2024 / durchschnittliche Beschäftigte 2024 (Headcount)

⁴⁾ Fluktuation: Personalabgang 2024 / durchschnittliche Beschäftigte 2024 (Headcount)

INFORMATIONEN GEM. § 243 A UGB

GRUNDKAPITAL & AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

Mit einer Beteiligung von rund 62,47% per 31. Dezember 2024 (66.531.269 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Die Starwood Capital Group ist eine private Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf globale Immobilieninvestitionen. Die Inhaber der vier Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden, wobei sich Beschränkungen hinsichtlich der Zahl der entsandten Mitglieder aus § 88 AktG ergeben. Die übrigen ausstehenden Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren, die jeweils eine Beteiligung unter der gesetzlich meldepflichtigen Schwelle von 4% halten. Seit 1.1.2024 besteht in einer deutschen Konzerngesellschaft der CA Immo ein Asset-Management Vertrag mit einer Gesellschaft der Starwood Capital Group. Die Marktüblichkeit der Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung wird laufend dokumentiert und überwacht. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktionärsrechten sind im Corporate Governance Bericht dargestellt, der auf der Webseite des Unternehmens online abrufbar ist unter www.caimmo.com/de/cg-bekanntnis.

ANGABEN ZUM KAPITAL

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

In derselben Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis längstens 3. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt 653.621.839,12 €, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu

21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 154.845.809,22 € verbunden sind (bedingtes Kapital 2023), auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (Direktausschluss). Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt.

Zum Stichtag 31.12.2024 besteht ein nicht ausgenütztes genehmigtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 €, das bis längstens 27.9.2028 in Anspruch genommen werden kann, sowie ein bedingtes Kapital in Höhe von 154.845.809,22 € zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, das zukünftig auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4.5.2023 ausgegeben werden kann (bedingtes Kapital 2023).

AKTIENRÜCKKAUF

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs 1 Z 8 und Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, d. h., bis längstens 3. November 2025, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als 30% unter und nicht höher als 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage betragen. Die sonstigen Rückkaufbedingungen hat der Vorstand festzulegen, wobei der Erwerb nach Wahl über die Börse, durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art, also auch außerbörslich und/oder von einzelnen Aktionären und unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts erfolgen kann (umgekehrtes Bezugsrecht). Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, mit ihr verbundene Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) oder für deren Rechnung durch

Dritte ausgeübt werden. Auch die wiederholte Ausübung dieser Ermächtigung ist zulässig. Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss auf jede gesetzlich zulässige Art wieder zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen bzw. die eigenen Aktien auch einzuziehen.

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 4. Mai 2023 hat der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG am 11.11.2024 beschlossen, gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 1.869.606 Stück Aktien (dies entspricht rund 1,76% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das Aktienrückkaufprogramm sieht den Erwerb von Aktien über die Börse vor. Die Bedingungen für diese Käufe richten sich nach der Ermächtigung. Insbesondere hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsentage liegen. Der maximale Gegenwert soll zudem nicht höher sein als der jeweils zuletzt veröffentlichte IFRS NAV je Aktie. Das Rückkaufprogramm begann am 28. November 2024 und sollte spätestens am 03. November 2025 enden. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Ein generelles wesentliches Ziel ist die Steigerung des Shareholder Value.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 561.646 eigene Aktien erworben. Zum 31.12.2024 hielt CA Immo somit 9.341.683 eigene Aktien, was einem Anteil an der Gesamtzahl ausgegebener stimmberechtigter Aktien von rund 8,77% entspricht.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit 27.02.2025 beendet. Insgesamt wurden 1.869.605 auf Inhaber lautende Stückaktien (ISIN: AT0000641352) erworben, was einem Anteil von rund 1,76% des Grundkapitals entspricht. Der höchste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 24,50 €, der niedrigste gezahlte Gegenwert je erworbener Aktie betrug 21,50 €. Der gewichtete Durchschnitt der gezahlten Gegenleistung je erworbener Aktie betrug 23,13 € und der Gesamtwert der erworbenen Aktien belief sich auf 43.252.102,76 €. Zum Ende des Rückkaufprogramms hielt CA Immo 10.649.642 eigene Aktien (31.12.2024: 9.341.683 eigene Aktien), was einem Anteil von 10,00%

an der Gesamtzahl der ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht.

Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme sowie allfällige Änderungen des laufenden Aktienrückkaufprogramms werden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.caimmo.com/aktienrueckkauf).

INFORMATIONEN ZU VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

„CHANGE OF CONTROL“ REGELUNGEN

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

§ 5 Abs 4 der Terms and Conditions des im Oktober 2024 begebenen Green Bond 2024-2030 sehen vor, dass Anleihegläubigern im Falle eines Kontrollwechsels – wie in den Terms and Conditions definiert – das Recht zu-

kommt, vom Emittenten zu verlangen, dass er dessen Anleihen zum Rückzahlungsbetrag ganz oder teilweise zurücknimmt oder nach Wahl des Emittenten kauft (oder den Kauf veranlasst). Das Kapitalmarktprospekt vom 28.10.2024 in englischer Sprache ist abrufbar unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/anleihen/anleihen/green-bond-2024-2030/>.

BEKENNTNIS ZUR EINHALTUNG DES ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Einhaltung der in den Zielmärkten der CA Immo geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist uns ein besonderes Anliegen. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex und damit zu Transparenz und den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Der österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance

unter www.corporate-governance.at abrufbar. Die Regeln und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der für das Geschäftsjahr 2024 geltenden Fassung (von Jänner 2023) werden nahezu uneingeschränkt umgesetzt. Abweichungen bestehen hinsichtlich der C-Regeln Nr. 2 (Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat) und Nr. 45 (Organfunktionen in wettbewerbsrelevanten Unternehmen). Die durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m. b. H. durchgeführte Evaluierung der C-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2024 ergab, dass die von CA Immo abgegebene Entsprechenserklärung die Umsetzung der Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex zutreffend darstellt. Der Corporate Governance Bericht steht auch auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung (<https://www.caimmo.com/de/cg>).

AUSBLICK

MARKTUMFELD

Das weltweite Wirtschaftswachstum wird voraussichtlich weiterhin unter dem historischen Durchschnitt liegen, wobei die USA eine positivere Entwicklung aufweisen, während die Eurozone mit einem schleppenden Wachstum konfrontiert ist. Die Inflation geht allmählich zurück, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau. Die Zentralbanken lockern vorsichtig ihre Geldpolitik, aber Risiken wie geopolitische Spannungen, hohe Verschuldung und langsames Produktivitätswachstum belasten die Weltwirtschaft weiterhin. In der Eurozone bleibt das Wachstum schwach, und die Arbeitslosigkeit hat leicht zugenommen. Gleichzeitig könnte das Wachstum höher ausfallen, wenn die erleichterten Finanzierungsbedingungen und die sinkende Inflation eine schnellere Belebung des Binnenkonsums und der Investitionen ermöglichen. Auch eine Erhöhung der Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben könnte das Wachstum ankurbeln.

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

STRATEGISCHE PRIORITÄTEN

Angesichts dieser fundamentalen makroökonomischen Veränderungen werden wir uns weiterhin auf die Sicherung und Steigerung unserer Wettbewerbsfähigkeit und Widerstandsfähigkeit konzentrieren. Dabei setzen wir die folgenden strategischen Prioritäten:

Fokus auf Profitabilität

- Steigerung der Performance durch erstklassige Portfolioqualität und weniger Verwässerung durch Objekte mit geringer Rendite.
- Verringerung des Leerstandes und Realisierung von Mietsteigerungspotenzialen.
- Anhaltende operative Effizienz und verbesserte Margen durch Prozessverbesserungen und strukturelle Kosteneinsparungen.

Beschleunigung der Veräußerung von nicht-strategischen Objekten

- Erhöhung der kritischen Masse und Skaleneffekte in Berlin und München.
- Veräußerung von Objekten, die nicht die Kriterien in Bezug auf Standort, Spezifikation, Technologie, Zertifizierung, Nachhaltigkeit und Ertragspotenzial erfüllen.
- Mögliche weitere Marktaustritte im Zuge der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung.

Vereinfachung des Geschäftsmodells

- Weitere Auslagerung von nicht wertschöpfenden Aktivitäten.
- Strukturelle Konsolidierung als Folge einer schrumpfenden geografischen Präsenz.

Aufrechterhaltung der Bilanzstruktur

- Kontinuierliche Verbesserung der Kapitalstruktur und Beibehaltung der IG-Finanzpolitik.

Wertsteigernde Re-Investitionen

- Organisches Wachstum durch kontinuierliche profitable Entwicklungsaktivitäten.
- Kompensation rückläufiger Erträge aus Verkäufen durch profitable Projektentwicklungserträge/-gewinne.

Kapitalrückführung an die Aktionäre

- Aktienrückkauf von bis zu 10% des gesamten Kapitals abgeschlossen.
- Ausschüttung von nicht-strategischen Verkaufserlösen über Dividenden.

Gezielte externe Investitionen

- Beibehaltung der kritischen Masse, Ausbau des Bestands in Kernmärkten (Berlin, München) durch selektive externe Investitionen.
- Konzentration auf Entwicklungs-/Sanierungsmöglichkeiten mit höherer Wertschöpfung.

WESENTLICHE GESCHÄFTSPARAMETER

Wesentliche Parameter, die den für 2025 geplanten Geschäftsverlauf beeinflussen könnten, sind:

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

DIVIDENDE

An ihrer ergebnisorientierten Dividendenpolitik will CA Immo weiterhin festhalten. Die Höhe der Dividende
Zusätzlich ist CA Immo aktives Mitglied in relevanten Plattformen der Immobilienwirtschaft (Details zu unseren Mitgliedschaften finden Sie im ESG-Bericht).

richtet sich nach der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der CA Immo Gruppe. Gleichzeitig soll mit einer kontinuierlichen Ausschüttungsquote von rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) die Kontinuität der Dividendenentwicklung gewahrt werden.

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand eine Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Aktie vor. Auf dieser Basis werden wir in der am 5. Mai 2025 stattfindenden Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung in Höhe von 1,00 € je Aktie zur Abstimmung bringen. Der über die Basis-Zielsetzung von 70% des FFO I hinausgehende Ausschüttungsbetrag reflektiert die laufende, erfolgreiche Verkaufstätigkeit im Rahmen des strategischen Kapitalrotationsprogramms. Bemessen am Schlusskurs zum 31. Dezember 2024 (23,32 €) liegt die Dividendenrendite bei rund 4,3%. Der Gewinnverwendungsvorschlag reflektiert die aktuelle Einschätzung des Vorstands und Aufsichtsrats.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Technologischer und gesellschaftlicher Wandel verändert die Büro- und Wissensarbeit kontinuierlich. Um Büroimmobilien heute so zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, dass sie auch in Zukunft effizient und profitabel bewirtschaftbar sind, beobachtet CA Immo einerseits die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Anforderungen von Unternehmen an ihre Arbeitsräume und erprobt andererseits neue technische Lösungen sowie Raum- und Gebäudedekonzepte in ausgewählten Entwicklungsprojekten.

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 (Code of Ethics, Code of Conduct) eine Selbstverständlichkeit. Risikokultur bedeutet für CA Immo die Schaffung eines Risikobewusstseins und die bewusste Befassung mit Risiken im Tagesgeschäft – sowohl für das Management als auch für jeden einzelnen Mitarbeiter.
- **Risikostrategie:** Die Risikostrategie beschreibt den Umgang mit den aus der Unternehmensstrategie bzw. dem Geschäftsmodell von CA Immo resultierenden Risiken. Sie legt den Rahmen zu Art, Ausmaß und Angemessenheit von Risiken fest und reflektiert so die unternehmenseigene Definition eines „vernünftigen“ Umgangs mit Risiken.

Strategische Ausrichtung und Risikotoleranz

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

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

Identifikation von Risiken und Bewertung

Die Einschätzung der Chancen-/Risikolage erfolgt bei CA Immo quartalsweise über den Risikoausschuss und halbjährlich im Rahmen von Reportings, die u. a. auf Basis der Ergebnisse des Risikoausschusses erstellt werden. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. -projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die kontinuierliche Überwachung der Baukosten bei Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoberichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen.

Zusätzlich führt CA Immo nunmehr jährlich eine Inventarisierung und Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch. Zudem erfolgt eine jährliche Aktualisierung im Hinblick auf die geschätzten Auswirkungen auf das Ergebnis, Vermögen bzw. die Liquidität von CA Immo („Schadensausmaß“) und die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres. Dabei werden bereits implementierte Maßnahmen und Kontrollen berücksichtigt, um das Nettorisiko zu ermitteln. Diese Daten dienen dem Vorstand als Grundlage für die Bestimmung von Höhe und Art der Risiken, die er bei der Verfolgung der strategischen Ziele als vertretbar erachtet. Hat der Vorstand die Strategie verabschiedet, wird sie in die 3-Jahres-Planung des Konzerns eingebunden und trägt dazu bei, die Risikobereitschaft und Erwartungen des Konzerns intern wie auch extern zu kommunizieren.

Die Risikopolitik von CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert. Ihre Einhaltung wird durch Kontroll- und Steuerungsprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Der Vorstand ist in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden, berücksichtigt bei seinen Entscheidungen risikorelevante Aspekte und trägt die Gesamtverantwortung.

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

Evaluierung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

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

RISIKOTRAGFÄHIGKEITSANALYSE

Im FY 2024 wurde erstmalig ein **Risikoaggregationsmodell** zur Berechnung von Kennzahlen für den Gesamtumfang des Risikos - **Value at Risk (VaR)** und daraus ableitbarer Größen wie der **Risikotragfähigkeit** erstellt.

Die **Risikoaggregation** (mittels Monte Carlo Simulation) ist die Methode zur Ermittlung des Gesamtrisikoumfangs, der sich aus den quantifizierten Einzelrisiken unter Berücksichtigung möglicher Kombinationseffekte und stochastischer Abhängigkeiten ergibt.

Der VaR ist eine strategische Risikokennzahl, die das Ausmaß möglicher finanzieller Verluste (Risikoexposition) z. B. innerhalb eines Risikoportfolios eines Unternehmens über einen bestimmten Zeitraum bei einem bestimmten Konfidenzniveau (bspw.: 0,95, d. h. 95%) quantifiziert.

Die Risikotragfähigkeit ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen dem Risikodeckungspotential (bspw. Eigenkapital und/oder Liquidität) und dem VaR und bezieht sich auf eine mögliche existenzgefährdende Entwicklung des Unternehmens.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse zeigt zum Berichtsstichtag eine ausreichende Risikotragfähigkeit. Im FY 2025 ist die weitere Optimierung des Risikoaggregationsmodells geplant.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS (IKS)

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

INVESTMENT PROPERTY RISIKEN

Risiken aufgrund des Marktumfeldes und der Portfoliozusammensetzung (Portfoliorisiko)

Der wirtschaftliche Erfolg von CA Immo hängt u. a. von der Entwicklung der für die Gruppe relevanten Immobilienmärkte ab. Wesentliche die Wirtschaftsentwicklung beeinflussende Faktoren sind u. a. die Weltwirtschaftslage insgesamt, Mietpreisentwicklungen, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldungen sowie das Zinsniveau. Im Büroimmobiliensegment spielen zudem Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Industrietätigkeit, Arbeitslosenrate, Konsumentenvertrauen sowie andere für die wirtschaftliche Entwicklung maßgebliche Elemente eine wesentliche Rolle. All diese Faktoren liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft. Sie könnten negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft und damit auch auf wirtschaftlich starke Nationen wie beispielsweise Deutschland und Österreich haben

oder insgesamt den Finanz- und Immobiliensektor negativ beeinflussen. Jede negative Veränderung der Wirtschaftslage könnte einen Rückgang der Nachfrage nach Immobilien zur Folge haben, was wiederum die Vermietungsquote, die Immobilienwerte oder auch die Liquidität von Immobilien beeinträchtigen könnte. Wirtschaftliche Instabilität sowie ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern und einer generellen Abschwächung der Marktaktivität führen. Bei mangelnder Liquidität des Immobilieninvestmentmarktes besteht das Risiko, einzelne Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu unattraktiven Konditionen veräußern zu können.

Der Wert von Immobilien ist neben der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Mietpreise auch von den immobilienwirtschaftlichen Anfangsrenditen abhängig. Die Gewerbeimmobilienmärkte sind nach wie vor von einem weltweiten Wirtschaftsabschwung betroffen, der ursprünglich durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurde und sich durch die russische Invasion in der Ukraine, den Handelsstreit zwischen China und den Vereinigten Staaten und zuletzt durch den Nahostkonflikt verlängert, ausgeweitet und verstärkt hat.

Die für das aktuelle Finanzjahr prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung in wichtigen CA Immo Märkten ist stagnierend bis leicht rezessiv. Aufgrund der im globalen Vergleich hohen Energiepreise, der Auswirkungen des Ukraine Krieges und der damit einhergehenden Handelsrestriktionen, des EU-Regulierungsdrucks und einer Ausweitung des US initiierten Zollregimes haben viele Unternehmen zunehmende Herausforderungen bei der internationalen Wettbewerbsfähigkeit.

Die gesamte Gruppe könnte durch diese makroökonomischen Entwicklungen erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche negative Veränderung dieser oder ähnlicher Faktoren im Zusammenhang mit der Wirtschaftslage kann zu einem Rückgang der Nachfrage sowohl nach zum Verkauf stehenden als auch nach vermieteten Immobilien der Gruppe führen und damit den Vermietungsstand der Gruppe oder die Liquidität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Aufgrund der derzeit unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Europa ist es möglich, dass sich der Immobilienmarkt in den Ländern, in denen die Gruppe tätig ist, weiter ungünstig für die Gruppe entwickelt. Dies könnte dazu führen, dass die Mieteinnahmen sinken oder niedriger ausfallen, als erwartet oder die Aus-

lastung der Immobilien der Gruppe niedriger ist als erwartet. Abhängig von der weiteren Markt- und Zinsentwicklung können zudem steigende Kapitalkosten zusätzliche Wertberichtigungen auf Ebene der CA Immo erforderlich machen.

Angesichts der oben dargelegten Risiken überprüft CA Immo die eigenen **Immobilienbewertungen** regelmäßig. Nach einer nahezu vollständigen externen Bewertung des Portfolios der Gruppe im 4. Quartal 2024 wurden die Werte für das Immobilienvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf Grundlage der externen Bewertungen, bzw. Basis verbindlicher Kaufverträge angepasst. Unter Beachtung der gegenwärtigen außergewöhnlichen Marktbedingungen sowie des derzeit niedrigen Transaktionsniveaus, muss den Immobilienbewertungen auch weiterhin ein höheres Maß an Vorsicht beigemessen werden. Weitere Informationen zu den Veränderungen der Marktwerte finden Sie im Kapitel „Immobilienbewertung“.

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

Einem allfälligen **Transferrisiko** beugt CA Immo durch gezielte Rückführung liquider Mittel aus bonitätsschwächeren Investmentmärkten vor. Ein aktives Portfoliomanagement soll **Konzentrationsrisiken** vorbeugen und eine ausgewogene Portfoliostruktur erhalten. CA Immo ist derzeit in Deutschland, Österreich und ausgewählten CEE-Märkten tätig. Mit einem Anteil von rund 68% des Gesamtportfolios ist Deutschland aktuell größter Einzelmarkt von CA Immo. CA Immo ist Teil des EPRA Developed Europe Index, der die Kapitalmarktpositionierung und das Gesamtrating unterstützt. Hierfür wird ein aggregierter EBITDA-Beitrag von Deutschland, Österreich und Polen von mehr als 50% angestrebt. In puncto Assetklas-

sen konzentriert sich CA Immo auf moderne und qualitativ hochwertige Büroimmobilien mit Schwerpunkt in innerstädtischen Top-Lagen. Im Geschäftsfeld Development werden in erster Linie hochwertige Büroimmobilien für den eigenen Bestand entwickelt. Darüber hinaus werden Grundstücksentwicklungen und zu einem geringeren Ausmaß Bauprojekte mit anderen Nutzungsarten wie z. B. Wohnen realisiert, die in der Regel nach erfolgreicher Entwicklung oder Fertigstellung veräußert werden.

Einzelinvestments sollen 5% des gesamten Immobilienvermögens nicht dauerhaft überschreiten. Ausnahmen sind nach Genehmigung möglich. Zum Bilanzstichtag fällt lediglich das Bestandsgebäude ONE in Frankfurt in diese Kategorie. Das Konzentrationsrisiko in Bezug auf **Einzelmieter** ist überschaubar: Per 31. Dezember 2024 wurden 29% der Mieteinnahmen durch zehn Top-Mieter lukriert. Mit einem Anteil von rund 6% an den Gesamtmieterlösen waren KPMG gefolgt von PricewaterhouseCoopers mit 3,7% die größten Einzelmieter im Portfolio. Generell sollen nicht mehr als 5% der gesamten Jahresmieteinnahmen über einen längeren Zeitraum auf Einzelmieter entfallen, wobei Mieter mit exzellenter Bonität (AAA/AA) eine Ausnahme bilden können. Bei **Single-Tenant-Gebäuden** gilt: Derartige Szenarien sind zu vermeiden, es sei denn, die Bonität des Mieters ist als ausgezeichnet (AAA/AA) einzustufen. Als Single-Tenant-Szenario werden Fälle definiert, in denen mehr als 75% der jährlichen Mieteinnahmen (Einzelobjektebene) auf einen einzelnen Mieter entfallen. Grundsätzlich dürfen die Mieteinnahmen aus Single-Tenant-Gebäuden 20% der jährlichen Gesamtmieterlöse nicht übersteigen. Darüber hinaus sollte die durchschnittliche Mietvertragsdauer bei Single-Tenants mehr als zehn Jahre betragen.

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

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

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

Alle Kernmärkte von CA Immo verzeichneten durch die aktuell vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Russland-/Ukraine Konfliktes nach wie vor ein herausforderndes Umfeld für die operative Geschäftstätigkeit, das insbesondere von einer deutlich abgeschwächten Transaktionsaktivität geprägt ist. Sollten sich auch die Vermietungsaktivitäten deutlich abschwächen, ist auch zukünftig mit längeren Vermarktungs- und Leerstandszeiten für nicht vermietete Einheiten zu rechnen. Da die Nachfrage nach Büroflächen vor allem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängt, bleibt abzuwarten, wie sich die Büroflächenumsätze im Geschäftsjahr 2025 entwickeln werden. Dies ist insbesondere für Deutschland relevant, in dem der Großteil des Bestandsportfolios von CA Immo liegt und für das die Mehrheit der Ökonomen für 2025 eine äußerst schwache Entwicklung des BIP prognostizieren. Wenngleich sich der Trend des flexiblen bzw. hybriden Arbeitens („Work-from-home“) mittlerweile etabliert hat, ist nach wie vor unklar, wie sich der Trend mittelfristig auf die Nachfrage nach Büroimmobilien auswirken wird. Es ist nicht auszuschließen, dass die Trends zu flexiblen Büroflächenanmietungen und Co-Working den Büromarkt in Zukunft noch stärker prägen könnten.

CA Immo begegnet dem Risiko von Mietausfällen u. a. durch Analysen des Immobilienportfolios, der Mieterstruktur sowie des Cashflows und führt verschiedene Analyseszenarien zur Einschätzung der Risiken durch. Grundsätzlich ist hier immer eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) hat sich das **Mietausfallsrisiko** in der Gruppe trotz der zuletzt negativen Auswirkungen der Pandemie auf einzelne Mieter auf einem niedrigen Niveau gehalten. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet und entsprechend ihres Risikogehalts wertberichtigt. Ein Ausfallsrisiko wurde im Ansatz des Immobilienwertes ausreichend berücksichtigt. Der weit überwiegende Teil der Mietverträge der Gruppe beinhaltet Wertsicherungsklauseln, zu-

meist unter Bezugnahme auf den länderspezifischen Verbraucherpreisindex. Daher ist die Höhe der Erträge aus derartigen Mietverträgen sowie bei Neuvermietung stark von der Inflationsentwicklung abhängig.

Im Vermietungsmarkt ist der Wettbewerb um namhafte Mieter im Geschäftsjahr 2024 noch intensiver geworden; in vielen Märkten stehen die Mieten unter Druck. Um gegenüber Mietern attraktiv zu bleiben, könnte CA Immo gezwungen sein, niedrigere Mietpreise zu akzeptieren. Zudem können Fehleinschätzungen über die Attraktivität eines Standortes oder die mögliche Nutzung eine Vermietung erschweren oder die gewünschten Mietkonditionen stark beeinträchtigen.

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

RISIKEN AUS DEM GESCHÄFTSFELD DEVELOPMENT

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

Die Baukosten haben sich bis 2024 auf hohem Niveau stabilisiert (+ ca. 40% in 5 Jahren). Aufgrund der allgemeinen Kostensituation (Energie, Arbeit, Material) liegt der prognostizierte Anstieg für 2025 und 2026 in Deutschland im Rahmen der erwarteten Inflation. Änderungen können sich aufgrund geopolitischer und/oder wirtschaftlicher Ereignisse ergeben.

Die Entwicklungsprojekte der Gruppe sind in der Regel mit zahlreichen Risiken verbunden, von denen einige

durch das derzeitige inflationäre Umfeld noch verschärft werden. Die Entwicklungen können aufgrund von Verzögerungen, die durch verschiedene Faktoren verursacht werden, länger dauern als erwartet. Dazu gehören unter anderem ein Mangel an Arbeitskräften und geeigneten Auftragnehmern und andere allgemeine Probleme im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Einschränkungen in der Lieferkette oder die Sättigung der Bauindustrie, insbesondere in Deutschland, einem der Kernmärkte der Gruppe, und sogar Wetter- oder Umweltbedingungen. Dies könnte die (rechtzeitige) Verfügbarkeit von Bauleistungen beeinträchtigen.

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

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

Für CA Immo ergeben sich Risiken hinsichtlich der (rechtzeitigen) Verfügbarkeit von Bauleistungen als auch hinsichtlich der Baupreise und der Qualität. Dies war zuletzt nicht nur in Deutschland – als Kernmarkt für Projektentwicklungen – sondern in sämtlichen Kernregionen von CA Immo spürbar. Trotz eingepreister Projektreserven ist nicht auszuschließen, dass ein weiterer Anstieg der **Baukosten** Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg bedeuten könnte. Zudem besteht – trotz defensiver Projektkalkulation – die Gefahr, dass sich die

aktuellen Immobilienrenditen ändern und den angestrebten Projektgewinn (Developer Profit) schmälern. CA Immo setzt daher auch im Bereich Development verstärkt auf entsprechende Markt- und Kostenanalysen. Insbesondere unter den gegenwärtigen Marktbedingungen mit höherem Zinsniveau und generell gestiegener Marktsicherheit und -volatilität ist bei Projektentwicklungen mit steigenden Baukosten, Angebots- und Zeitproblemen, schwankenden Finanzierungsraten, unsicheren Vermarktungszeiträumen und einem Mangel an aktuellen Vergleichswerten die Beimessung eines höheren Unsicherheitsfaktors unvermeidlich. Grundstückswerte könnten daher sehr viel stärker schwanken als dies unter normalen Umständen der Fall wäre.

CA Immo schafft durch eine umfassende Wertschöpfungskette von der Vermietung über die Verwaltung bis hin zur Bebauung, Planung und Entwicklung von Anlageobjekten mit starken Kompetenzen innerhalb des Unternehmens nachhaltige Werte. Dadurch werden funktionale (Performance-) Risiken reduziert und Chancen entlang dieser Wertschöpfungskette maximiert (Developer Profit). Spezifische Risiken (z. B. Genehmigungsrisiko), bieten aber gleichzeitig durch die Herbeiführung oder Verbesserung des Baurechtes erhebliches Chancenpotenzial auf Wertsteigerungen. Durch den Verkauf nicht-strategischer Grundstücksreserven werden die Risiken regelmäßig reduziert. Auf den verbleibenden Flächen wird die Baurechtschaffung mit eigenen Kapazitäten vorangetrieben. Insgesamt strebt CA Immo ein ausgewogenes Portfolio an; auf Basis von Bilanzwerten bedeutet das rund 85-90% ertragsstarke Bestandsimmobilien und rund 10-15% Developments in Realisierung inklusive Landreserven. Das aktuell mit Abstand Größte in Umsetzung befindliche Projekt upbeat (geplante Fertigstellung im Q1 2026) in Berlin weist eine 100%-Vorvermietung aus und wird hinsichtlich des Kostenrisikos kontinuierlich evaluiert. In den vergangenen 2 Jahren konnte eine Vielzahl von Projekten erfolgreich fertiggestellt werden – insbesondere der ONE in Frankfurt sowie das Hochhaus am Europaplatz – wodurch dieses Risiko aufgrund der deutlich verkleinerten Entwicklungspipeline als deutlich verringert angesehen werden kann.

CA Immo realisiert auch Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist teils von Partnern bzw. deren Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig (**Partnerrisiko**). Die Gruppe ist überdies dem **Kreditrisiko** ihrer Gegenparteien ausgesetzt. Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung

könnte CA Immo auch mit ihren Co-Investoren solidarisch für Kosten, Steuern oder sonstige Ansprüche Dritter haften und bei einem Ausfall ihrer Co-Investoren deren Kreditrisiko oder deren Anteil an Kosten, Steuern oder sonstige Haftungen tragen müssen.

FINANZRISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Zinssätze sind in hohem Maße von externen Faktoren abhängig, die sich der Kontrolle von CA Immo entziehen, wie z. B. grundsätzliche Geld- und Steuerpolitik, nationale und internationale wirtschaftliche und politische Entwicklungen, Inflationsfaktoren, Haushaltsdefizite, Handelsüberschüsse oder -defizite und regulatorische Anforderungen. Die Kosten für die Bedienung der Zinsen erhöhen sich, wenn der jeweilige Referenzzinssatz steigt.

Die **Inflationsrate** in der EU ist im Q4/24 wieder leicht, auf 2,4% (12/24) angestiegen, soll sich aber nach Einschätzung der EU-Kommission in den FY 2025 und 2026 weiter an das 2% Ziel der EZB annähern. Dabei wirken der Dienstleistungssektor und zuletzt wieder steigende Gaspreise.

Vor diesem Hintergrund hat die EZB den Leitzinssatz im Jänner 2025 um 0,25 Prozentpunkte, auf 2,75 % gesenkt. Für das FY 2025 sind weitere **Zinssenkungen** wahrscheinlich. Allerdings könnten die allgemeine Zunahme der Unsicherheit des Umfeldes, wie beispielsweise die Zunahme geopolitischer Spannungen in Verbindung mit einer (erneuten) Unterbrechung der Lieferketten, eine Ausweitung des US initiierten Zollregimes und mögliche weitere Krisen den Zeitpunkt und das Ausmaß weiterer Zinssenkungen unter die Markterwartungen drücken, bzw. die Inflation anheizen und den Handlungsspielraum der EZB weiter einschränken.

Marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe des Finanzierungssatzes als auch auf den Marktwert der abgeschlossenen Zinsabsicherungsgeschäfte aus. CA Immo setzt bei Finanzierungen auf die Inanspruchnahme von in- und ausländischen Banken sowie die Begebung von Unternehmensanleihen und achtet auf eine möglichst hohe Zinsabsicherungsquote. Um sich gegen drohende Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern, werden bei variabel verzinsten Krediten verstärkt derivative Finanzinstrumente (Zinsscaps,

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. Die Finanzierungsstrategie von CA Immo setzt auf einen ausgewogenen Mix von besicherten Bankfinanzierungen und unbesicherten Kapitalmarktfinanzierungen. Aktuell entfallen rund ca. 98% des gesamten Finanzierungsvolumens auf fix verzinste (u. a. in Form von Unternehmensanleihen) oder durch Derivate abgesicherte Finanzierungen.

Kapitalmarkt-, Liquiditäts-, Veranlagungs-, Refinanzierungsrisiko

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

Aus heutiger Sicht verfügt die CA Immo Gruppe über ausreichend hohe Liquidität. Dennoch sind Restriktionen auf Ebene einzelner Tochtergesellschaften zu berücksichtigen, da der Zugriff auf liquide Mittel aufgrund von Obligationen bei laufenden Projekten eingeschränkt ist oder vereinzelt Liquiditätsbedarf zur geforderten Stabilisierung von Krediten besteht. Darüber hinaus besteht die Gefahr,

dass geplante Verkaufsaktivitäten nicht oder nur verzögert oder unter den Preiserwartungen realisierbar sind. Weitere Risiken bergen unvorhergesehene **Nachschussverpflichtungen** bei Projektfinanzierungen sowie bei Covenant-Verletzungen im Bereich von Objektfinanzierungen oder den von CA Immo begebenen Unternehmensanleihen. Bei Verletzung dieser Auflagen oder im Verzugsfall wären die jeweiligen Vertragspartner berechtigt, Finanzierungen fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zu fordern. Dies könnte die Gruppe dazu zwingen, Immobilien verkaufen oder Refinanzierungen zu ungünstigen Konditionen abschließen zu müssen.

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

Einem allfälligen Risiko begegnet CA Immo mit dem kontinuierlichen Monitoring der Covenant-Vereinbarungen sowie einer ausgeprägten Liquiditätsplanung und -sicherung. Berücksichtigt werden dabei auch die finanziellen Auswirkungen aus den strategischen Zielen. Zudem verfügt die Gruppe zur Aussteuerung von Liquiditätsspitzen über eine revolving ausnutzbare Kontokorrentlinie (RCF) auf Ebene der Konzernmutter mit einem Volumen von 300 Mio. €. Damit wird konzernweit sichergestellt, dass auch ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Diese Kontokorrentlinie ist aktuell ungezogen. Dem Anlagehorizont für Immobilien entsprechend, werden Kredite grundsätzlich langfristig abgeschlossen. Als Grundregel gilt, dass vor Abschluss von verbindlichen Verträgen im Zusammenhang mit Immobilienankäufen eine entsprechende Finanzierung (z. B. Kredit, Anleihe) gewährleistet sein muss. Als Alternative und Ergänzung zu den bisherigen (Eigen-) Kapitalbeschaffungsquellen wurden in der Vergangenheit auf Projektebene auch Kapitalpartnerschaften (Joint Ventures) eingegangen.

Trotz sorgfältiger Planung ist ein Liquiditätsrisiko aufgrund nicht durchführbarer Mittelabrufe insbesondere bei Joint-Venture-Partnern dennoch nicht auszuschließen. Zudem weist CA Immo Deutschland eine bei Projektentwicklungen zwar typische, jedoch hohe Kapitalbindung

aus. Die Finanzierung sämtlicher bereits in Bau befindlicher Projekte ist jedenfalls gesichert. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht bei neu zu startenden Projekten.

Steuerliche Risiken

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

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

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

Die CA Immo Gruppe hält einen wesentlichen Teil ihres Immobilienportfolios in Deutschland, wo zahlreiche komplexe Steuervorschriften zu beachten sind. Dazu zählen insbesondere (i) Vorschriften zur Übertragung von stillen Reserven auf andere Vermögenswerte, (ii) gesetzliche Vorgaben zur Grunderwerbsteuer bzw. zum möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer bei mittelbaren und unmittelbaren Gesellschafterwechseln bei deutschen Personen- und Kapitalgesellschaften, (iii) die steuerliche Anerkennung von Auslagerungen von Betriebsvorrichtungen, (iv) die

Verteilung des Gewerbeertrags auf mehrere Betriebsstätten oder (v) der Abzug von Vorsteuern auf Baukosten bei Entwicklungsprojekten. Die CA Immo Gruppe unternimmt alle Schritte, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es Umstände – auch außerhalb des Einflussbereichs der CA Immo Gruppe – wie z. B. Änderungen in der Beteiligungsstruktur, Gesetzesänderungen oder Interpretationsänderungen seitens der Steuerbehörden und Gerichte, die dazu führen können, dass die zuvor genannten Steuerthemen anders als zuvor behandelt werden müssen und daher Einfluss auf den Ansatz von Steuern im Konzernabschluss haben können.

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

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

Die tatsächlichen und endgültigen Vermögensverluste aus der Liquidation von Holdinggesellschaften in Zypern wurden in Österreich steuerwirksam (verteilt über sieben Jahre) geltend gemacht. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden eine andere Meinung hinsichtlich Höhe bzw. Ansatz vertreten.

Währungsrisiken

Eine Wiedereinführung nationaler Währungen oder tiefgreifende Verwerfungen innerhalb der Europäischen Währungsunion könnten zu einer erhöhten Währungsvolatilität führen.

CA Immo ist in einigen Märkten außerhalb der Eurozone aktiv und daher unterschiedlichen Währungsrisiken ausgesetzt. Soweit Mietvorschreibungen in diesen Märkten

in anderer Währung als in Euro erfolgen und zeitlich nicht vollständig an aktuelle Wechselkurse angepasst werden, können Kursänderungen eine Verringerung der Zahlungseingänge nach sich ziehen. Soweit Aufwendungen und Investitionen nicht in Euro erfolgen, können Wechselkursschwankungen die Zahlungsfähigkeit von Konzerngesellschaften beeinträchtigen und die Ergebnisse bzw. die Ertragslage der Gruppe belasten.

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

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

Transaktionsrisiko und Risiken aus getätigten Verkäufen

In Folge des höheren Zinsniveaus, der geopolitischen Unsicherheiten, und des wirtschaftlichen Abschwungs in den CA Immo Kernmärkten und insbesondere Deutschland, war auch das Jahr 2024 von äußerst geringer Transaktionstatigkeit am Immobilienmarkt geprägt. Das Risiko von Transaktionen, die aufgrund von Problemen in Bezug auf die Preisfindung bzw. die Verfügbarkeit sowie Kosten der Finanzierung pausieren oder sogar abgebrochen werden, bleibt weiterhin hoch.

Aus getätigten Verkäufen können sich Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen ergeben, die auf eine **Garantie** bestimmter Mietzahlungsstrome abstellen oder die vereinbarten bzw. vereinnahmten Kaufpreise nachträglich mindern könnten. Für bekannte Ertragsrisiken aus getätigten Verkäufen wurde in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen und ein allfälliges Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung be-

rücksichtigt. Vertragliche Verpflichtungen in Form nachlaufender Kosten (z. B. Restbauleistungen) werden in entsprechenden Projektkostenschatzungen erfasst.

SONSTIGE RISIKEN

Betriebs- und Organisationsrisiken

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

Nach Einschätzungen namhafter Quellen (Allianz, Bafin, BSI) ist die allgemeine Cyber-Bedrohungslage sehr hoch, zusatzlichverstarkt durch die vielfältigen Möglichkeiten des Einsatzes von KI zur Angriffsunterstutzung und -beschleunigung. In Bezug auf die CA Immo wirken die bisher umgesetzten Maßnahmen stark risikoreduzierend.

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

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

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

Rechtliche Risiken

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

Im Frühjahr 2020 hat CA Immo gegen die Republik Österreich und das Land Kärnten zwei Schadenersatzklagen über EUR 1 Mio. und vorläufig 1,9 Mrd. € aufgrund rechtswidriger und schuldhaft parteilicher Beeinflussung des Bestbieterverfahrens im Rahmen der Privatisierung der Bundeswohnbaugesellschaften 2004 („BUWOG“) und des unrechtmäßigen Nichtzuschlags an CA Immo eingebracht.

Im ersten Zivilverfahren über die Klage von EUR 1 Mio. ist eine Revision beim OGH zur Frage der Verjährung der Schadenersatzansprüche anhängig, nachdem das Berufungsgericht im Sinne von CA Immo die Nichtverjährung bestätigt hat. Eine Entscheidung wird im 1. Halbjahr 2025 erwartet. Das zweite Zivilverfahren über die Klage von vorläufig EUR 1,9 Mrd. ist bis zu einem endgültigen Urteil im ersten Verfahren unterbrochen.

Die für diese beiden Zivilverfahren relevanten erstinstanzlichen nicht rechtskräftigen Strafurteile des „BUWOG Strafprozesses“ vom Jänner 2022 gegen die Angeklagten Ex-Bundesfinanzminister Grasser et al. bestätigten

aus Sicht der CA Immo im Wesentlichen, dass im Zusammenhang mit dem BUWOG-Privatisierungsverfahren rechtswidrige und parteiliche Handlungen zum Nachteil von CA Immo gesetzt worden sind. Im Strafverfahren wird der OGH wahrscheinlich Ende März 2025 über die Rechtsmittel entscheiden und diese Entscheidung kann die Chancen bzw. Risiken in den Zivilverfahren wesentlich verändern. Eine finale Einschätzung ist allerdings erst nach Vorliegen der schriftlichen rechtskräftigen Entscheidungen möglich.

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

ESG-RISIKEN

Aktuelle Entwicklungen am Kapitalmarkt (z. B. EU Green Deal) sowie neue gesetzliche Auflagen erzeugen für Unternehmen Handlungsdruck, stärker als bisher über ESG-Risiken zu berichten, die aus ihrer Geschäftstätigkeit resultieren.

Die Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten ist in der Risikopolitik und im Risk Manual verankert. Nachhaltigkeitsrisiken wurden im Rahmen des definierten Risikomanagementprozesses identifiziert und aktualisiert. Aufgrund der besonderen Relevanz im Zusammenhang mit den Anforderungen der EU-Taxonomieverordnung und den CSRD, erfolgen weitere Ausführungen im Nachhaltigkeitsbericht.

Dem **Korruptionsrisiko** wird beispielsweise durch den Code of Conduct („Zero Tolerance“) und der damit im Zusammenhang stehenden Anti-Korruptions-Richtlinie Rechnung getragen. Die Verantwortung von Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung – und damit der Minimierung des Korruptionsrisikos – obliegt zentral der Abteilung Corporate

Office & Compliance, die diesbezüglich einen konzernweiten holistischen Ansatz verfolgt. Dies umfasst die Zurverfügungstellung eines Verhaltensleitfadens (primär über die beiden bereits genannten Richtlinien) sowie damit einhergehend umfassende verpflichtende Schulungen für jeden einzelnen Mitarbeiter. Richtlinien sowie deren Änderungen werden konzernweit kommuniziert und sind in ihrer jeweils geltenden Form über das Intranet abrufbar. Eine verpflichtende Schulung zum Thema Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung sowie Umgang mit Interessenkonflikten findet zunächst im Rahmen des Onboardings statt und ist danach jährlich verpflichtend von jedem Mitarbeiter zu absolvieren. Zusätzlich finden schwerpunktmäßig Schulungen für besonders betroffene Geschäftsbereiche statt (operativ tätige Geschäftseinheiten, die direkt mit Geschäftspartnern, Mietern oder Dienstleistern in Kontakt sind).

Mitarbeiter sind dazu angehalten, jeglichen Verdachtsmoment intern zu melden. Darüber hinaus besteht für Mitarbeiter sowie externe Dritte bei Verdacht eines Fehlverhaltens die Möglichkeit, diesen anonym über das von CA Immo eingerichtete elektronische **Hinweisgebersystem** auf der Website des Unternehmens zu melden (www.caimmo.com/hinweisgebersystem). Über getroffene Maßnahmen zur Bekämpfung von Korruption wird der Aufsichtsrat zumindest einmal jährlich informiert. Die Prüfung korruptionsrelevanter Sachverhalte erfolgt auf Basis des vom Prüfungsausschuss verabschiedeten Revisionsplans oder aufgrund von Sonderprüfungsaufträgen des Vorstands, Prüfungsausschusses oder Gesamtaufsichtsrats. Sämtliche operativ tätige Konzerngesellschaften werden in regelmäßigem Turnus auf Korruptionsrisiken überprüft.

Zur Verminderung des **Geldwäscherisikos und zur Verhinderung von Terrorismusfinanzierung** sind diesbezügliche Prozesse fest im Unternehmen etabliert und werden von der Abteilung Corporate Office & Compliance kontinuierlich überwacht. Bei Immobilientransaktionen und vor dem Abschluss von Mietverträgen finden hinsichtlich der potenziellen Vertragspartner umfassende Know-Your-Customer (KYC)-Checks statt, wobei die Geschäftspartner hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Eigentümers, PeP-Eigenschaft, Sitz in Hochrisikostaat sowie Erfassung in Sanktionslisten überprüft werden.

Im Bereich Governance achten wir speziell auf die Einhaltung von Gesetzen, unserer internen Vorgaben für Vertragspartner beispielsweise in Bezug auf Unternehmensethik, Sicherstellung der Compliance und Maßnahmen

zur Bekämpfung von Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und tragen so zur Minimierung diesbezüglicher Compliance-Risiken bei.

Bereits im Rahmen des Vergabeprozesses verpflichten wir unsere **Auftragnehmer und Lieferanten (Anbieter)** zur Anerkennung der von uns definierten Governance-, Sozial- und Umweltstandards. CA Immo prüft ihre Geschäftspartner – insbesondere auch Bauunternehmen – im Rahmen des Vergabeprozesses nicht nur hinsichtlich ihrer fachlichen Qualifikation und wirtschaftlichen Situation, sondern auch im Hinblick auf soziale Aspekte. Im Rahmen einer „**Third-Party-Compliance**“ scheiden in Vergabeprozessen Bieter, die in ihrem Angebot nicht zumindest die Erfüllung folgender Punkte zusagen, aus dem Vergabeprozess aus:

- Die für die jeweilige Branche geltenden Mindestlöhne und Arbeitsschutzbestimmungen,
- Ausschluss jeglicher Form von nicht nach den anwendbaren Gesetzen gemeldeten Tätigkeiten (Ausschluss von Schwarzarbeit),
- Einhaltung der Menschenrechte (wie in der UN Charta und der Europäischen Konvention für Menschenrechte definiert) im eigenen Wirkungsbereich sowie, soweit nach bestem Wissen bekannt, in der Produktion und Entwicklung der verwendeten Stoffe und Geräte. Dies inkludiert auch jede Form von Zwangs- und/oder Kinderarbeit (wobei als Mindestmaß die in den „Minimum Age Convention –C138“ und der „Forced Labour Convention –Co29“ definierten Regelungen jedenfalls anzuwenden sind),
- Ausschluss jeglicher Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, sexueller Orientierung, Familienstand, regionaler oder sozialer Herkunft, Rasse, Hautfarbe, Religion, Alter, Zugehörigkeit zu einer ethnischen Minderheit, Behinderung jedweder Art oder aus anderen Gründen,
- Einhaltung anwendbarer Gesetze gegen unlauteren Wettbewerb,
- Einhaltung anwendbarer Steuergesetze,
- Implementierung wirksamer Maßnahmen und interner Prozesse zur Verhinderung von Bestechung und Korruption im Rahmen diesbezüglich anwendbarer Gesetze.

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

Wien, 26.3.2025

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Viscius', written in a cursive style.

Keegan Viscius
(CEO)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Schillhofer', written in a cursive style.

Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 124 BÖRSEGESETZ

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

Wien, 26.3.2025

Der Vorstand



Keegan Viscius
(CEO)



Dr. Andreas Schillhofer
(CFO)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Titel Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Risiko Im Jahresabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2024 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 3.111.698) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (TEUR 38.576) in wesentlichem Umfang ausgewiesen. Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Anteile an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 31.821 sowie Zuschreibungen zu diesen in Höhe von TEUR 14.430 im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

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 sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 in Abschnitt „2 Finanzanlagen“, in Abschnitt „11 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 Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Beurteilung der Konzeption und Testen der Wirksamkeit der im Geschäftsprozess der Immobilienbewertung implementierten Schlüsselkontrollen auf Basis von ausgewählten Stichproben
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten (soweit vorhanden) sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Befragung des Projektmanagements zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Hans-Erich Sorli.

Wien, am 26. März 2025

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Hans-Erich Sorli
qualifiziert elektronisch unterfertigt
Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Martina Türk
qualifiziert elektronisch unterfertigt
ppa Martina Türk, MSc
Wirtschaftsprüferin



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.